

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

2019-05-17

Dnr KFKS 2017/746

Projekt 9544

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109–118 med flera i Fisksätra, Nacka kommun**

#### **Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvarteren möjliggörs för förskola med sex avdelningar samt ett vårdboende med 72 lägenheter. Väster om centrum möjliggörs för ett punkthus med verksamheter i bottenvåningen. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamheten. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 lägenheter.

Fisksätravägen avses byggas om till en mer levande lokalgata med en gång- och cykelbana, kantstensparkering samt trädplantering. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksätra station.

I två av bostadskvarteren föreslås parkeringsgarage under de nya bostadsgårdarna, vilket gör att dessa hamnar i samma nivå som befintliga gårdar. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i befintliga parkeringsgarage där det idag finns ett överskott av platser. Parkering till verksamheter i Fisksätra centrum löses genom markparkering i anslutning till punkthuset väster om centrum samt i garage.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

Länsstyrelsen framhåller i sitt yttrande att planerad förskolegård är mindre än Boverkets rekommendationer med 40 kvm/ barn. Länsstyrelsen anser att det är positivt att kommunen lyfter fram sociala frågor i planhandlingarna.

## Planförslagets syfte och innehåll

Syftet med detaljplanen är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet.

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvarteren möjliggörs för förskola med sex avdelningar samt ett vårdboende med 72 lägenheter. Vid Fisksättra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamhet på den del av centrumbyggnaden som vetter mot Fisksättra torg. I punkthuset direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 lägenheter.

Fisksättravägen avses byggas om till en mer levande lokalgata med en gång- och cykelbana, kantstensparkering samt trädplantering. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksättra station.

I två av bostadskvarteren föreslås parkeringsgarage under de nya bostadsgårdarna, vilket gör att dessa hamnar i samma nivå som befintliga gårdar. Ny bebyggelse placeras så att ett gårdsrum kan bildas som är gemensam med befintlig bebyggelse. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i befintliga parkeringsgarage där det idag finns ett överskott av platser. Befintliga hus och gårdar ingår i planområdet för att ge möjlighet till att ersätta befintliga entrébalkonger som idag finns på våning ett och två i anslutning till portarna. Planförslaget möjliggör också för mindre komplementbyggnader på gårdarna för gårdsaktiviteter. Planområdet omfattar även Braxenparken i väster för att släcka ut äldre detaljplaner.

Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen och samtidigt tillskapa ett gaturum längs Fisksättravägen. Indragna fasadpartier i gatunivå och variation i höjd samt variation i takutformning tillskapar en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. En viss samhörighet med den befintliga bebyggelsen erhålls dels genom val av fasadmateriäl och fasadkulörer, dels genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras. Byggnaderna föreslås uppföras i fyra till sex våningar med undantaget för punkthuset i 13 våningar.

Gående rör sig idag huvudsakligen längs den så kallade rampen, direkt norr om befintlig bebyggelse, som ligger upphöjd från parkeringen. Gena kopplingar saknas mellan centrum och stationsområdet. Likaså utgör Fisksättravägen och Saltsjöbanan idag en barriär mellan befintlig bebyggelse på den södra sidan, och skola, idrott och rekreation på den norra sidan.

Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig mellan den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, och den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med idag. Ramp med vilplan kommer att anordnas från Fisksättravägen ner till gångtunneln under Fisksättravägen och från den övre gårdsmiljön ner till gatunivå.

Fisksättravägen föreslås bli en levande lokalgata med gång- och cykelstråk, trädplanteringar, kantstensparkering, övergångsställen och avsmalningar för att skapa en behagligare trafikmiljö med lägre fordonshastigheter samt fler möjligheter att korsna vägen.

#### *Detaljplaneprogram*

I detaljplaneprogrammet för Fisksätra från 2013 anges för planområdet markanvändningen bostäder och verksamheter. Området bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse i 4 - 6 våningar och någon enstaka hög byggnad. Den nya bebyggelsen bör ha lokaler för verksamheter och gemensamhetslokaler i bottenvåningarna. Att bebygga på befintlig parkering ger upphov till en trivsammare och tryggare offentlig miljö. Samtidigt behöver fasaden med garageentréer och utfarter (den så kallade rampen) ses över ur ett tillgänglighets- och gestaltningsperspektiv för att skapa kopplingar mellan befintliga och nya bostäder.

Det står i planprogrammet att parkeringssituationen inte ska försämrats för befintlig bebyggelse, och att kommunens parkeringsstrategi ska följas. Tätheten på kvarterns nivå bör inte överskrida tätheten i befintligt bestånd. Området mellan centrum och stationen kan enligt programmet omstruktureras för att få till bättre integration dem emellan.

#### *Miljöredovisning*

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

## **Bakgrund**

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation i februari 2018. Samrådstiden varade mellan den 22 februari 2018 – 5 april 2018, sammanlagt sex veckor.

## **Yttranden under samråd**

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Luftfartsverket
- Stockholm Exergi
- SFV (avstår svar)

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Kulturnämnden
- Natur- och trafiknämnden
- Utbildningsnämnden
- Nacka Energi
- Nacka Miljövårdsråd
- Nacka Vatten och Avfall
- PRO
- SPF Seniorerna
- Hyresgästföreningen Karpen och Torget
- Sikgatans lokala hyresgästförening

- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen SLL
- Trafikverket

Synpunkter har även inkommit från 3 lokala föreningar, utöver dem som var remissinstans. Sammanlagt har 41 yttranden inkommit från hyresgäster, i huvudsak inom planområdet, där vissa av yttrandena har flera namnunderskrifter.

## Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

### **Aterkommande synpunkter**

#### *Hög exploatering – utsikt – solinstrålning*

Många anser att Fisksätra redan är tätt bebyggt, Sveriges tätaste tätort, och framför att cirka 500 nya lägenheter är alldeles för mycket samt påpekar att det i planprogrammet redovisades färre lägenheter, cirka 300. Förslaget är alldeles för tätt och för högt varför exploateringen behöver minska avsevärt.

Många uttrycker oro för att de nya husen kommer att leda till minskad solinstrålning till befintliga lägenheter. Likaså påpekas att utsikten mot vattnet och grönskan i norr kommer att försvinna, vilket försämrar situationen för de boende. Några menar att insynen i lägenheterna kommer att öka i samband med nybyggnationen.

**Planenhetens kommentar.** Vid framtagandet av den föreslagna bebyggelsens struktur har hänsyn tagits till befintlig bebyggelse. Byggnadernas höjd överstiger till större delen inte höjden på de befintliga husen, vilket är ett medvetet val. Dock har höjden tillåtits var något högre på vissa ställen i syfte att skapa variation. Husens föreslagna höjd och utformning av tak, och i viss mån placering har justerats till granskning. Till granskning är ny bebyggelse mellan 4 - 6 våningar för att bland annat öka möjligheten till utblickar vid gårdarna, vilket överensstämmer med planprogrammet. Förslaget är även kompletterat med ett punkthus direkt väster om centrum för att markera centrum, vilket även möjliggör en mindre markparkering för centrum.

Nacka kommun har gjort bedömningen att det är möjligt att komplettera norra delen av Fisksätra med de byggnadsvolymer som planförslaget redovisar. Det förslag till lägenhetsfördelning inom byggnadsvolymer som Stena Fastigheter har tagit fram inför granskning rymmer cirka 375 lägenheter, där andelen mindre lägenheter är relativt stor. Antalet föreslagna lägenheter är färre än i samrådet. Antalet lägenheter beror på fördelningen av lägenhetsstorlekar, vilket innebär att det blir färre lägenheter om fler större lägenheter uppförs, och fler om andelen mindre lägenheter är stor. I detaljplanen styrs inte fördelningen av lägenhetsstorlek utan det är exploatören, det vill säga Stena Fastigheter, som avgör fördelningen, vilket avgörs i bygglovsprövningen. Planenheten har gjort bedömningen att det är möjligt med cirka 375 lägenheter tack vare det kollektivtrafiknära läget intill Saltsjöbanan med goda kommunikationer samt bussar. Fisksätra har även stora friytor kring bebyggelsen, både i direkt anslutning och i omgivningen, vilket möjliggör en exploatering av föreslagen

omfattning. Att området idag redan utgörs av anspråktagen mark är också en tillåtande faktor.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs av kommunfullmäktige i Nacka 2013. Programmet visar en inriktning för hur Fisksätra kan utvecklas. Planen för Fisksätra entré (bebyggelsen på parkeringen) följer huvudtankarna från programmet även om det på detaljnivå görs vissa avvikelser. Ett planprogram utgör planeringsförutsättningar för det fortsatta arbetet med detaljplaner. Från det att ett planprogram tas fram till dess detaljplanearbete påbörjas kan det ibland gå en längre tid vilket innebär att vissa av förutsättningarna förändras. En detaljplan kan frångå planeringsförutsättningar i ett planprogram, men det är då viktigt att redogöra för varför.

Tätbebyggt – ”Sveriges mest tätbebyggda tätort”, det stämmer att Fisksätra är en av regionens tätaste tätorter. Generellt i Sverige så ökar befolkningen i landets största tätortsområden. Fisksättras goda läge med närhet till kollektivtrafik, centrum och natur gör att det utgör ett område som Nacka kommun i dialog med fisksätraborna (Fisksätradiologen 2010) bedömt som lämpligt för förtätning.

Utsikten från befintliga lägenheter kommer att förändras, vilket är oundvikligt vid en exploatering av den norra parkeringen. Det är idag, sett till helheten, relativt få lägenheter från vilka det är möjligt att se vattnet, däremot är det möjligt att se grönskan på andra sidan Saltsjöbanan. Detaljplanen innebär att boende i många lägenheter får utsikt mot ny bebyggelse istället för mot en parkeringsplats.

De tillkommande lägenheterna kommer inte ha någon insyn att tala om till befintliga lägenheter. Insyn kräver i princip att två byggnader står rakt mot varandra, annars gör reflektioner i fönstren att det är svårt att se in till varandra.

Eftersom ny bebyggelse placeras norr om den befintliga påverkas inte solljusinstrålningen till befintliga lägenheter. Det är snarare den befintliga bebyggelsen som till viss del kommer att kasta skugga på den tillkommande.

### **Kollektivtrafik**

Flera påpekar att kommunikationerna till och från Fisksätra idag är dålig, både vad gäller buss och tåg, och framför att dessa behöver förbättras. Förbättringen bör enligt några ske innan en förtätning av bebyggelsen görs.

**Planenhetens kommentar.** Möjligheterna att ta sig till och från Fisksätra kollektivt är idag god och kommer att förbättras ytterligare i samband med att Trafikförvaltningen, Region Stockholm planerar för en ombyggnation av Fisksätra och Tattby station. Stationerna planeras att byggas om till mötesstationer vilket innebär att Saltsjöbanans tåg då kan mötas vilket kan resultera i en ökad turtäthet för tågen.

Det är Trafikförvaltningen, Region Stockholm, som beslutar om turtäthet och busslinjer. Nacka kommun har en kontinuerlig dialog med Trafikförvaltningen gällande kollektivtrafik.

### *Fisksätra station – gång- och cykeltrafik - trafiksäkerhet*

Fisksätra station planeras att byggas om till en mötesstation vilket innebär att det blir en perrong på vardera sida om spåren. För att nå den södra perrongen kommer Fisksätravägen behöva korsas. Som hastighetsdämpande åtgärd vid stationen föreslås avsmalningar av Fisksätravägen. Flera anser att detta inte räcker utan ytterligare trafikdämpande åtgärder för att öka säkerheten föreslås såsom gupp och enkelriktning av Fisksätravägen.

Flera framför att mer plats för eventuell ombyggnad av stationen bör säkras längs Fisksätravägen. Man befärar att ytan inte räcker till med tanke på bostadshusen som föreslås på parkeringen.

De så kallade gångfartsgatorna ifrågasätts, flera boende framför att det är ytterst tveksamt ur säkerhetssynpunkt att blanda in- och utfarter till garage med vistelse och möten.

Flera påpekar att en gång- och cykelväg runt Fisksätra utlovats och undrar när den ska anordnas.

**Planenhetens kommentar.** I framtagandet av planförslaget har förutsättningen varit att Fisksätra station ska kunna byggas om till en mötesstation med perrong även mot Fisksätravägen. Trafikförvaltningen (Region Stockholm) har nu tagit beslut om att det blir en mötesstation i Fisksätra vilket innebär att lösningar vad gäller gångtrafik, tillgänglighet och säkerhet har studerats mer i detalj inför granskningsskedet. Den nya mötesstationen ingår inte i detaljplanen för Fisksätra entré utan utgör en egen detaljplan. Däremot ingår Fisksätravägen i detaljplanen för Fisksätra entré.

För att få plats med dubbelspåren och ny perrong vid Fisksätra station kommer bredden på Fisksätravägen att minskas något samtidigt som den byggs om till en levande lokalgata med trottoarer, trädplanteringar och kantstensparkering. För att man på ett tryggt sätt ska kunna gå över Fisksätravägen föreslås flera avsmalningar för att sänka hastigheten för trafiken och upphöjningar vid övergångställena mot Fisksätra station vilket gör det mer säkert att gå över gatan. Upphöjningar vid övergångsställen regleras inte av detaljplanen. Att enkelrikta Fisksätravägen är ur trafiksynpunkt mindre lämpligt.

Gatorna föreslås vara så kallade gångfartsgator där bilar får framföras på de gåendes villkor. Gångfartsgator är utformade så att bilister förstår att man måste köra sakta, vilket kan göras exempelvis med olika markbeläggning. De gator som finns är framför allt angöring till parkeringsgaragen i befintlig bebyggelse varför dessa måste finnas. Detaljplanen styr inte hur kvartersgatorna ska utformas, bara att de ska finnas. Det är således möjligt att anordna antingen gångfartsgator eller sedvanliga gator med trottoarer.

Kommunen tittar på frågan om gång- och cykelvägen längs Fisksätravägen. Den del som ligger inom detaljplanen för Fisksätra entré byggs lämpligen ut i samband med att Fisksätravägen inom projekt Fisksätra entré byggs ut. För resterande del runt Fisksätra finns dock idag inga investeringspengar avsatta för utbyggnad.

### *Gångbron och rampen*

Flera framför att det inte är tydligt vad som kommer att ske med gångbron över torget, och att bron har stor betydelse för att kunna röra sig smidigt och enkelt i Fisksätra. Även den

befintliga rampen längs skivhusens norra gavlar har en viktig funktion som behöver behållas.

**Planenhetens kommentar.** Gångbron över torget föreslås vara kvar. I planförslaget finns möjligheten att gå längs den befintliga rampen kvar, även om den delvis omgestaltas.

### **Parkering**

Flera påpekar att antalet parkeringsplatser inte kommer att räcka till, redan idag är det svårt att finna en parkeringsplats.

**Planenhetens kommentar.** Inför granskningskedet har parkeringsutredningen reviderats. I parkeringsutredningen redovisas behovet av parkeringsplatser för befintliga lägenheter samt för de nya, och hur det totala antalet platser kan fördelas inom olika garage och parkeringsytor.

### **Service och verksamheter i Fisksätra centrum**

Flera efterfrågar även mer och bättre service i centrum, och att detta förbättras innan ny bebyggelse tillkommer.

**Planenhetens kommentar.** Innehållet i Fisksätra centrum styrs inte av detaljplanen varför Nacka kommun hänvisar till Stena Fastigheter som äger centrum. Fler bostäder med fler boende i Fisksätra förbättrar förutsättningarna för centrumverksamheten att utvecklas. Att bygga ut servicen först kan vara svårt eftersom ett tillräckligt stort kundunderlag behövs för att kunna bedriva verksamheter. Förslaget till detaljplan möjliggör dock en utbyggnad av centrumbyggnaden.

### **Hyresnivåer – förtur till nyproduktion - upplåtelseform**

Många boende i Fisksätra har gett uttryck för oro för att de själva och andra boende med låga inkomster inte får råd med de hyror eller priser som förväntas för de nya bostäderna. Flera är oroliga för att det kommer bli en ”vi- och de-känsla” mellan befintlig och ny bebyggelse, och att det finns risk för ökad segregation. Det framförs att problematiken kring gentrifiering behöver diskuteras.

Det är bra med förtur till nyproduktionen för boende i Fisksätra, men då behöver hyresnivåerna vara på en nivå som gör det möjligt.

Det framkommer inte av planen om det blir bostadsrätter eller hyresrätter, eller vilken fördelning mellan dem det blir.

**Planenhetens kommentar.** Det är inte möjligt att i detaljplanen styra om det ska vara hyres- eller bostadsrätt. Det är fastighetsägaren, det vill säga Stena Fastigheter, som avgör detta. Nivån på hyrorna och hur lägenheterna fördelas i Fisksätra är inte heller planfrågor och inte något som kommunen kan styra, utan avgörs av Stena Fastigheter.

Under framtagandet av planen har frågan gällande risken för att skapa en ”vi- och de-känsla” diskuterats eftersom det är något som självfallet bör undvikas. En av de åtgärder som kommit till för att möjliggöra en samhörighetskänsla är sammankopplingen av

bostadsgårdar. En annan är Stena Fastigheters tanke att låta de boende i Fisksätra ha förtursrätt till lägenheter.

#### ***Underhåll av befintlig bebyggelse och utemiljö***

Flera anser att Stena borde rusta upp befintlig bebyggelse och utemiljö först eftersom det är eftersatt. Likaså har flera boende synpunkter på hur Stena genomför upprustningen till så kallade pluslägenheter.

***Planenhetens kommentar:*** Hur Stena Fastigheter förvaltar sina fastigheter är ingen planfråga. Frågor gällande underhåll av lägenheter och kringliggande närmiljö hänvisas till Stena Fastigheter.

#### ***Störningar under utbyggnadstiden***

Flera uttrycker oro över störningar under den långa utbyggnadstiden om 10 - 12 år. Kommer Stena fastigheter att kompensera boendena med lägre hyra för allt detta som kommer att medföra störningar under dessa byggår?

***Planenhetens kommentar:*** Vid utbyggnaden kan viss störning uppstå, dock finns riktlinjer som reglerar exempelvis hur mycket buller en byggplats får avge och under vilka tider på dygnet det får ske. Hur lång utbyggnadstiden blir är beroende av flera faktorer och är därför svår att avgöra idag. Det är Stena Fastigheter som avgör hur och när utbyggnaden ska ske. För svar på frågan om eventuell kompensation hänvisas till Stena Fastigheter.

#### ***Påbyggnad på befintlig bebyggelse***

Flera protesterar mot planerna att bygga på befintlig bebyggelse och påpekar att det redan 2010 gjordes en riskbedömning där det konstaterades att husen inte var starka nog för att lägga till två våningar.

***Planenhetens kommentar:*** Stena Fastigheter tittar på möjligheten att bygga på de befintliga husen med en till två våningar, vilket nu gällande detaljplaner tillåter. Stena Fastigheter avgör om de vill pröva möjligheten av att bygga på befintliga hus genom att i sådana fall söka bygglov. I en eventuell bygglovsprocess kommer Nacka kommun att pröva lämpligheten för detta. Nacka kommun driver inte arbetet med att bygga på befintliga hus och inga beslut kring detta finns.

#### ***Vårdboende och förskola***

Flera skriver att äldreboendet behöver vara placerat närmare centrum eftersom det är för långt att gå för de äldre. Likaså uttrycks tveksamhet till att ha ett äldreboende och en förskola i samma byggnad, liksom att de äldre ska vistas på en takterrass istället för på gården. Några framför att förskolegården är för liten för antalet avdelningar/barn, och ställer frågan varför inte normen i Sverige på förskolor följs här. Ett trygghetsboende i Fisksätra efterfrågas.

***Planenhetens kommentar:*** Avståndet till centrum är ca 250 meter, vilket kan upplevas som långt för dem som har svårt att gå. Den plats där vårdboendet föreslås har bedömts som mest lämplig dels på grund av att det där är möjligt att uppföra en byggnad i vinkel som fungerar väl för den föreslagna verksamheten, dels för att det där är möjligt att kombinera med förskola på ett bra sätt. Det finns idag många platser där äldreboende och



förskola ligger tillsammans. Att kombinera dessa verksamheter kan leda till ökad social samvaro mellan äldre och barn, vilket är positivt ur flera aspekter. Dels kan unga och gamla kan mötas och lära av varandra, dels kan mötet med barn vara positivt ur ett hälsoperspektiv för de gamla.

De boende på vårdboendet kommer att ha möjlighet att gå ut både på en takterrass och på gården där förskolans barn vistas. Detaljplanen möjliggör även för trygghetsboende.

### ***Befintliga gårdar***

Flera skriver att det är viktigt att behålla de gröna gårdarna och att utformning bör ske i samråd med de boende.

***Planenhetens kommentar:*** Hur gårdarna mellan husen ska gestaltas och användas styrs inte i detaljplanen utan är något som Stena Fastigheter ansvarar för. Stena Fastigheter har för avsikt att utveckla gårdsmiljöerna i dialog med de boende.

### ***Multihall***

Flera är positiva till en multihall men menar att det ytan är för liten på norra parkeringen.

***Planenhetens kommentar:*** Multihallen kommer inte att placeras på norra parkeringen, mycket på grund av att ytan är för liten. Det politiska beslut som finns är att en multihall ska prövas inom projekt Hamnvägen.

### ***Eken***

Några framför att det är viktigt att den stora eken bevaras och att den inte får fällas. Planbestämmelsen är otydlig och kan tolkas som att det är okej att fälla den.

***Planenhetens kommentar:*** Avsikten är inte att den gamla eken ska kapas till en högstubbe. Vad som menas är att om den skulle behöva tas ner ska en högstubbe kvarstå. Ordvalet *kapning* är otydligt varför det ändras till *beskärning*. Den administrativa bestämmelsen a1 som säger att *marklov krävs för kapning av träd* har, utöver ändring av ordval, kompletterats med texten *Marklov ges endast vid risk för liv och egendom*. Detta förtydligar att trädet endast under särskilda omständigheter får beskäras till en högstubbe. Planbestämmelsen n1 ändras till: *Träd får inte fällas. Vid risk för liv och egendom får marklov ges för beskärning och om detta inte är tillräckligt får marklov ges för högstubbe*.

### ***Kommunens och Stenas förhållningssätt***

Flera är skeptiska till Stenas förhållningssätt till de boende och menar att ingen hänsyn tas till de boendes åsikter i Fisksätra. Frågan ställs hur många Fisksätabor som behöver säga nej till förslaget för att det inte ska bli av.

Några frågar sig om kommunen och Stena skulle lyssna på dem såsom kommunen lyssnat på Saltsjöbadsbornas klagande på nya lägenheter som kommunen ville bygga, varpå kommunen pausade förslaget.

### ***Planenhetens kommentar:***

Under processen har dialog i olika form hållits med Fisksätraborna. Under 2010 genomfördes den så kallade Fisksätredialogen som resulterade i kunskap och idéer som har utgjort en tydlig bild på vad som behöver utvecklas i Fisksätra. I framtagandet av detaljplaneprogrammet, som antogs 2013, har möten hållits med invånarna i Fisksätra. Då detaljplanen var på samråd 2018 hölls ett öppet hus då fisksätraborna hade möjlighet att ställa frågor och lämna synpunkter.

Planenheten kan inte svara på frågan hur många som måste ställa sig mot förslaget för att det inte ska bli av, detta eftersom det är en politisk fråga som kräver ett politiskt beslut.

Detaljplaneprogrammet för Fisksätra antogs av kommunfullmäktige i Nacka 2013. Programmet visar en inriktning för hur Fisksätra kan utvecklas. Planen för Fisksätra entré följer tankarna från programmet. Arbetet med ett program för Saltsjöbadens centrum med mera påbörjades flera år efter Fisksätra och det programarbetet har nu avbrutits. Nu pågår dock en detaljplan likt Fisksätra entré för Saltsjöbadens centrum som är tänkt att innehålla cirka 350 nya lägenheter och ökade möjligheter för handel och närservice i en inomhusgalleria.

### **Inkomna synpunkter från kommunala nämnder**

- 1. Kulturnämnden** skriver att förslaget till ny gestaltning har beaktat befintlig bebyggelse och ser positivt på en ny årsring av bostäder och förtätning av centrum. Kulturnämnden är positiv till redan fattade beslut om utveckling av offentlig konst i området och önskar ta del av fortsatt arbete när det gäller gestaltning i planområdet.

Nämnden föreslår vidare utredning om flytt av det befintliga konstverket Helheten del III. Verket är en av tre delar som togs fram till bostadsområden i Fisksätra, där idag del I och II finns. Parallellt pågår samråd om en ny detaljplan för Knutpunkten i Orminge där Helheten del III är placerat. Nämnden föreslår en ny placering för Helheten del III i planområdet för Fisksätra entré.

Inget förslag om ytterligare permanent konstnärlig gestaltning finns i detaljplanen.

Kulturnämnden ser positivt på möjlighet att skapa verksamhetsanpassade lokaler, mer centralt belägna, i Fisksätra centrum. Nämnden påpekar vikten av att planera för samnyttjande av lokaler mellan olika verksamheter, till exempel med Fisksätra bibliotek. Effektiv planering av lokaler är viktigt i det fortsatta arbetet.

För att möta det utökade behovet av lokaler för musik- och kulturskola, som beräknas i och med det utökade kundvalet och den växande befolkningen, är det viktigt att olika fastighetsägare i det aktuella området blir informerade om hur Nacka kommuns kundval fungerar. Nämnden påpekar vikten av att denna information kommer fram för att marknaden ska kunna bygga lämpliga lokaler.

***Planenhetens kommentar:*** Synpunkterna noteras. Placering eller flytt av konstverk styrs inte av detaljplanen, men diskussion kring konstnärlig gestaltning inom kvartersmark förs inom projektet. Övriga frågor styrs inte heller av detaljplanen.

2. **Natur- och trafiknämnden** ser positivt på att redan ianspråktagna ytor nyttjas för bebyggelse i planen och att nya träd planteras.

#### *Marklov*

De administrativa bestämmelserna är otydliga gällande marklov. Det beskrivs att marklov krävs för kapning, men inget beskrivs om fällning. Det beskrivs inte vad kapning innebär. Det bör finnas möjlighet att beskära träden. Förslag till förtydligande: "Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark. Marklov ges endast vid risk för liv och egendom."

#### *Planbestämmelse n1*

Uttrycket riskträd är diffust. Lovprövning bör vara kopplat till risk för liv och egendom. Trädet (jätteen) bör i första hand beskäras på de grenar som kan utgöra risk för liv och egendom och i sista hand kapas till högstubbe. Förslag till ändring: "Träd får inte fällas. Vid risk för liv och egendom får marklov ges för beskärning och om detta inte är tillräckligt får marklov ges för högstubbe. Se planbeskrivning sid 22."

#### *Park*

De i dag lite ödsliga och otrygga parkeringsytorna ersätts med bostäder, gröna gårdar samt välkomnande gaturum vilket ökar tryggheten och ger området ett positivt lyft.

#### *Allmän plats, drift och underhåll*

Enligt förslaget ska Fisksätravägens södra del fördes med gatuträd samt växtbäddar för dagvattenhantering. Fisksätravägens köryta blir smalare. Tillkommande bebyggelse på cirka 430 lägenheter samt förskola ökar andelen boende som ska använda befintliga allmänna anläggningar i området då det inte tillkommer några nya inom planområdet.

Förslagets konsekvenser: Gångstråk med trevligare miljö för gående för en begränsad utökning av drift och underhållskostnad. Gatuträden innebär ökad kostnad för drift och underhåll. Tveksamt om buss och lastbil kan mötas på Fisksätravägen om den utformas enligt planförslaget, framförallt där det är kantstensparkering. Ökad kostnad för drift och underhåll för bortforsling av snö. Ökat slitage på befintliga allmänna anläggningar och grönområden.

#### *Gång- och cykelbro*

Entréplatsen för gångbron över järnvägsspåren ska utformas där nya butiker ska byggas under bron. I dagsläget äger Nacka kommun en del av bron och Stena fastigheter äger den del där bron delar sig för centrumgång.

Förslagets konsekvenser: Den fysiska (tekniska) gränsen mellan Stena och Nacka är oklar och vissa konstruktionsdelar kommer inte att vara åtkomliga för underhåll. Det innebär att normalt underhåll på byggnadsverk (PBL 8 kap § 5) inte kan utföras, vilket kommer att påverka byggnadsverkets livslängd och dess uppfyllande av PBL:s ställda "Krav på byggnadsverk" (PBL 8 kap).

Alternativa lösningar på bron behöver utredas för att säkerställa att optimal funktion och långsiktig ekonomi uppnås för byggnadsverkets hela livslängd. Utredningen bör ta hänsyn till helheten i omfattning och tid. Ett av alternativen bör vara att Stena och Nacka kommun har självbärande konstruktioner.

#### *Trafiksäkerhet*

De avsmalningar som föreslås i planförslaget utmed Fisksätravägen är bra. Men även de nya in- och utfarterna mot Fisksätravägen ska hastighetssäkras med exempelvis upphöjningar eller liknande. Denna intention ska framgå av planbeskrivningen och beaktas i det fortsatta planarbetet.

#### *Cykel*

En ny gång- och cykelbana längs Fisksätravägen skapar nya rörelsemönster. I korsningen med Fisksätravägen och Hamnvägen behöver en säker passage för gående och cyklister säkerställas. Detta bör framgå i planbeskrivningen samt en idé om hur gående och cyklister hanteras utanför planområdet norr om korsningen över spårområdet mot skolan och museet.

Kopplingen mellan den nya gång- och cykelbanan längs Fisksätravägen och den befintliga bron vid centrum är viktig både för cykling över spåret och cykling mot Fisksätra allé. Det bör framgå i planbeskrivningen hur denna koppling säkerställs.

#### *Parkering*

Det är inte tydligt hur behovet av parkeringsplatser i de befintliga parkeringsgaragen kommits fram till, det vill säga 678 platser. Parkeringstalet för de befintliga bostäderna ska redovisas.

**Planenhetens kommentar.** Den administrativa bestämmelsen a1, marklov krävs för kapning av träd, gäller endast den så kallade jätteeken. Marklov för fällning eller kapning av träd har inte bedömts behövas för övriga träd inom planområdet. Planenheten håller med om att ordvalet ”kapning” är otydligt varför ordet ersätts med ”beskärning”. Likaså kompletteras bestämmelsen med ”Marklov ges endast vid risk för liv och egendom”. Planbestämmelsen n1 ändras i enlighet med Natur- och trafiknämndens förslag.

Fisksätravägen har inför granskningskedet studerats i detalj så att framkomligheten för bussar och lastbilar ska fungera väl. I studerandet av Fisksätravägen har trafiksäkerhet varit en viktig utgångspunkt.

Till granskningen har förslaget med byggnad under gångbron tagits bort.

Det kommer vara möjligt att med cykel ta sig från gång- och cykelbanan längs Fisksätravägen till gång- och cykelbron vid centrum. På grund av höjdskillnaden är det dock svårt att tillskapa en kort väg. Hur kopplingen säkerställs redovisas i planbeskrivningen. Likaså redovisas hur gående och cyklister kan ta sig fram utanför planområdet norr om korsningen över spårområdet mot skolan och museet.

- 3. Utbildningsnämnden** skriver att behovet av förskoleplatser uppfylls i detaljplanen och att tillkommande behov av skolplatser kan tillgodoses i befintliga skolor.

*Planenhetens kommentar:* Synpunkten noteras.

## Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

### 4. Länsstyrelsen skriver:

#### Hälsa och säkerhet

##### *Brandrisk*

Planbestämmelse har införts att utrymning ska kunna ske i riktning bort från panncentralen för de byggnader som ligger närmare än 50 meter från denna. I riskutredningen har även getts förslag på planbestämmelse ”Huvudentréer som riktas mot panncentralen undviks på byggnader inom 50 meter från panncentralen.” Denna reglering saknas i plankartan utan bakomliggande motivering. Länsstyrelsen anser att kommunen antingen bör ta med åtgärden eller motivera varför den inte skulle behövas. Som säkerhetsåtgärd för brandrök från Saltsjöbanan, men även panncentralen, anges i riskutredningen att åtgärder behövs med avseende på ventilationen. Länsstyrelsen anser att det ska framgå i planbestämmelserna att för byggnader som vetter mot Saltsjöbanan ska friskluftsintag riktas bort från Saltsjöbanan samt att för byggnader närmare än 50 m till panncentralen ska friskluftsintag riktas bort från panncentralen.

##### *Översvämningrisk*

Lågpunkter finns i det planlagda området, bland annat i kvarter C, vilket framgår i Länsstyrelsens Lågpunktskartering i WebbGIS.

I planbeskrivningen anges att skyfall ska hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet. Överskottsvatten uppges ska kunna rinna mot större öppna ytor bort från byggnader så att risken för skador minskar. Det anges också att gårdarnas höjdsättning regleras genom planbestämmelser. Det finns dock ingen höjdsättning i kartan. Det framgår inte att översvämningssvatten kommer att avrinna från gårdsytor till lokalgator och vidare till Fisksätravägen, till gång- och cykeltunneln under Saltsjöbanan och vidare ner till Skurusundet.

Till nästa planskede behöver det framgå att risken för översvämning kommer att hanteras genom exempelvis höjdsättning i plankartan.

#### Rådgivande synpunkter

##### *Barnperspektivet*

Enligt planförslaget är förskolegårdens yta 1600 kvm för 120 barn, vilket motsvarar cirka 13 kvadratmeter per barn. Enligt Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga” rekommenderas 40 kvadratmeter per barn och en totalyta på minst 3000 kvadratmeter. Om ytan är mindre än vad som rekommenderas kan det ses än viktigare att arbeta med utformningen av utemiljön. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att ta del av temadelen om barn och ungas utemiljöer som finns på Boverkets webbplats Kunskapsbanken.

##### *Hälsa*

I kvarter D planeras centrumverksamhet och bostäder i samma byggnad. Risk finns då för att boende utsätts för framtida bullerstörningar från verksamheter, vilket bör beaktas redan i detaljplaneskedet. I samma kvarter planeras även parkering/garage och det bör även beaktas att detta kan innebära risk för störningar i form av avgaser som tränger in i bostäderna och/eller sprids via ventilation/trapphus.

#### *Sociala aspekter*

Det är positivt att kommunen lyfter fram sociala frågor i planhandlingarna. Bland annat har kommunen gjort kopplingen till Fisksätradiologen som gjordes 2010 och tagit med sociala aspekter som en egen fråga gällande planförslagets konsekvenser. I konsekvensavsnittet lyfts även trygghet, barnperspektivet och tillgänglighet.

#### **Behovsbedömning**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

***Planenhetens kommentar:*** Vad gäller brandrisk har plankartan kompletterats med de planbestämmelser som länsstyrelsen efterfrågar.

Översvämningsrisker har studerats mer ingående inför granskning, vilket redogörs för i dagvattenutredningarna. Nacka kommun bedömer att bebyggelsen ur ett översvämningsperspektiv är lämplig.

Länsstyrelsens rådgivande synpunkter vad gäller förskolegård och centrumverksamhet noteras.

- 5. Kommunstyrelsen** tillstyrker detaljplanens samrådsförslag som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka kommun och detaljplaneprogrammet för Fisksätra. Vidare skriver kommunstyrelsen att en utförligare redovisning behövs av ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi. Redovisningen skulle kunna ske separat eller i form av en komplettering av planbeskrivningen.

***Planenhetens kommentar:*** En mer detaljerad projektbudget kommer att redovisas separat, det vill säga inte i planbeskrivningen.

- 6. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** skriver:

#### *Grundkarta/Plankarta*

- Orienterande koordinater saknas i grundkartan
- B och S bör särskiljas i höjddled för att visa vilken bestämmelse som gäller var.
- Utlagt x-område har i söder ingen koppling till allmän plats, utan ansluter till kvartersmark.
- Kontrollera att utlagt g för gården längst västerut är avgränsat på rätt ställe.

### *Planbeskrivning*

- I planbeskrivningen (avtal s.35) anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. Redovisningen av innehållet och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal är knapphändig och bör utvecklas.

#### (Fastighetsrättsliga åtgärder s.35):

- Kommunala lantmäterimyndigheten ansvarar bland annat för fastighetsbildning. Lantmäterimyndigheten genomför (prövar och beslutar) efter ansökan.
- Kommunen har initiativrätt att ansöka om lantmåteriförrättning för att genomföra detaljplaner vad gäller allmän plats.
- Inom kvartersmark sker det på initiativ av fastighetsägarna.

#### (Gemensamhetsanläggningar s.37):

- Nödvändiga gemensamhetsanläggningar bildas efter behov samt prövning vid detaljplanens genomförande.
- Notera att väsentlighets- och båtnadsvillkoret i anläggningen måste vara uppfyllda för att gemensamhetsanläggning ska bildas. Genom att använda sig av fastighetsindelingsbestämmelser kan frågan prövas redan i detaljplanen.

#### (Servitut s.37-38):

- Rubrik bör vara ”servitut och ledningsrätt” eller ”rättigheter”.
- Redovisning om att Nacka kommun ansvarar för drift och utförande för x-områden bör ske.
- Det bör redovisas vem som ansöker om och bekostar ledningsrättsförrättning. Bör servitut för teknisk anläggning inom område utlagt som CKE i planen bildas? I sådana fall bör det redovisas här.
- Vad gäller för befintliga parkeringsgarage?

#### (Ekonomiska frågor s.40):

- Redogör för kostnader och rätt till ersättning vad avser överlåtelse av mark till kvartersmark.

#### (Fastighetsrättsliga avgifter s.41):

- För bildande av nya fastigheter...

#### (Medverkande i planarbetet):

- Lägg till resurser från lantmäterienheten.

### *Fastighetskonsekvensbeskrivning*

- Fastigheter som påverkas av bildande av ledningsrätt saknas.
- Lämpligt att avrunda och ange cirkaarealer.
- Servitut för utegård för förskola saknas.
- Det är inte tydligt vilka gemensamhetsanläggningar som de enskilda fastigheterna påverkas av.

- Tydliggör rubrikerna i planbeskrivningen under rubrik ”gemensamhetsanläggning” med rubrikerna under ”nya gemensamhetsanläggningar” så de bättre stämmer överens.

*Föreslagen fastighetsbildning*

- Figur 20 ska inte överföras från Erstavik 26:1 utan från 26:427.
- Det anges att Erstavik 26:1 ska erhålla figur 8. Kontrollera detta.
- Kontrollera hela tabellen med fokus på de olika figurerna då den till vissa delar inte stämmer, se bland annat ovan.

***Planenhetens kommentar:***

*Grundkarta/plankarta*

Plankartan kompletteras med koordinater.

Bestämmelserna B och S menar planenheten bör gälla parallellt och inte åtskiljas i höjdded i syfte att göra detaljplanen flexibel.

Plankartan kompletteras med ett x-område över Fisksätra torg som ansluter till allmän plats vid Fisksätra entré. X-området genom centrum och på bron tas bort.

Planbeskrivning och fastighetskonsekvensbeskrivning justeras i huvudsak enligt lantmäteriets synpunkter.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen har till granskningen reviderats eftersom planförslaget har bearbetats.

- 7. Nacka Energi** upplyser om att det inom planområdet finns 20 och 0,4 kV kablar samt två nätstationer som matar del av Fisksättras befintliga bostadsområde. Nacka Energis högspänning till området klarar ett utökat behov men utöver flytt av befintliga nätstationer och kablar som nämns i planförslaget måste ett nytt eldistributionsnät byggas inom området.

Förslagets två stationer, norr om Fisksättravägen, kan mata områdena med befintlig och ny bebyggelse som ligger närmast stationerna. Gällande den centrala bebyggelsen och höga effekter så kommer kabellängderna bli för långa. Det innebär att det krävs ytterligare ett E-område nära centrumläggningen. Totalt för elförsörjningen till planområdet krävs att Nacka Energi får tillgång till mark (10x10 meter) inom området för uppförande av tre transformatorstationer.

Schakt för elkablar inom exploateringsområdet bekostas av exploitören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Utanför exploateringsområdet ansvarar och ombesörjer Nacka Energi alla arbeten för sina delar.

Flyttning eller ändring av befintliga anläggningar såsom kablar, transformatorstationer och tillfälliga anläggningar som byggström bekostas av exploitören.



**Planenhetens kommentar.** En tredje transformatorstation möjliggörs centralt inom planområdet för Fisksätra entré.

8. **Nacka Miljövårdsråd** är positiv till byggande av bostäder på de norra parkeringarna mellan befintlig bebyggelse och Fisksätra station men har synpunkter avseende omfattning och utformning av den föreslagna bebyggelsen:

*För hög bebyggelsestäthet*

- Fisksätra är redan tätt bebyggt (Sveriges tätaste tätort) och en viss begränsning av nytillskottet är rimligt.
- Planprogrammet för Fisksätra redovisade färre bostäder (300) än de cirka 500 som nu föreslås. Därtill kommer förskola och lokaler för verksamheter.
- Planprogrammet för Fisksätra från 2013 är inaktuellt i flera avseenden och de översiktliga frågorna för hela Fisksätra behöver tydliggöras.
- Bebyggelsen ligger i norrläge och ljusförhållandena behöver studeras ytterligare när det gäller bostäder och utemiljöer.
- På några ställen möts gavlarna på de höga skivhusen med gavlarna på de likaledes höga nya husen. Hur många meters mellanrum är det fråga om – cirka 10 meter?

*Positivt med olika lägenhetstyper och upplåtelseformer*

- Äldreboenden (vårdboende) och mindre lägenheter som nu saknas byggs nära service och kommunikationer.
- Seniorboenden (trygghetsboende) skulle därutöver passa in i planområdet.

*Gång- och cykelvägarna bör ses i ett bredare perspektiv*

- Gångvägarna mot centrum och stationen behöver ses över avseende bland annat gångvägar från Fiskarhöjden, Fågelhöjden, Länbohöjden och Båthöjden samt övergångsställen på Fisksättravägen och Fidravägen.
- Gångbron från Fisksätra allé via centrums övervakning till stationen och skolan är viktig att ha kvar ur ett tillgänglighetsperspektiv.
- Konflikter mellan infartstrafik till befintliga parkeringar och korsande gångtrafik mot kollektivtrafiken och mot centrum behöver studeras ytterligare.
- Befintlig ramp längs skivhusens norra gavlar har en viktig funktion som behöver behållas. Gångväg längs Fisksättravägen är bra men har en annan funktion.
- Gällande gång- och cykelvägar räcker inte ett snävt planområdesperspektiv. Gång- och cykelväg runt hela området är sedan länge utlovad och är viktig för helheten.

*Risk för att planförslaget kan hindra en välfungerande stationslösning*

- De olika alternativ för stationens ombyggnad som finns bör framgå både avseende dubbelspår, enkelspår och perrongens placering eftersom dessa alternativ på olika sätt påverkar gångtrafiken, tillgängligheten och säkerheten.
- Mer plats för eventuell ombyggnad av stationen bör säkras längs Fisksättravägen.
- Saltsjöbanan är av riksintresse för kommunikationer och stationens funktion kan påverkas så negativt att påtaglig skada på riksintresset kan befaras.

*Entrétorget och centrum kan förbättras ytterligare*

- Det är viktigt att centrumbutikerna får goda möjligheter att utvecklas. Entrén till centrum flyttas ut men hur är bottenplanet tänkt att utformas?
- Entrétorget är för litet för att kunna utvecklas över tid.
- En hiss vid entrétorget öppen hela dygnet och öppen för insyn behövs för tillgängligheten och tryggheten.
- Snabba förflyttningar mellan perrong och centrum är att vänta varför biltrafiken utgör en riskfaktor. Dubbelriktad cykeltrafik över torget är viktig men tar plats på det lilla torget.
- Utformningen av Fisksätravägen behöver preciseras ytterligare och vägens hastighetsbegränsningar ses över speciellt vid den upphöjda delen.
- Hur klaras sjuktransporter från vårdcentralen? Hissen i centrum är trång.
- Centrumparkering under jord behöver uppmärksammas både ur ett bekvämlighets- och säkerhetsperspektiv för såväl bilburna som icke bilburna kunder.
- Finns en samlad syn på parkering på ömse sidor av Fisksätravägen med tanke på nya (sporthallen) och befintliga verksamheter? Samutnyttjande är kanske möjligt.
- Var finns laddningsplatser för elbilar?

#### *Bebyggelsens och de gröna gårdarnas utformning kan förbättras*

- Hur vyerna från befintliga bostäder och gårdar påverkas behöver uppmärksammas ytterligare. Speciellt gäller detta den nya bebyggelsen norr om de gröna gårdarna där utblicken norrut helt eller nästan helt tas bort.
- De gröna gårdarna ingår i detaljplanen men förändringen av dessa behöver analyseras bättre. De är lugna gröna lungor som behöver behandlas varsamt. Synpunkter från de hyresgäster som bor intill respektive gård bör få genomslag.
- En tydlig reglering av hur den ytterst värdefulla eken samt andra träd ska skyddas och skötas saknas. De texter som redovisats om det gröna bara förvirrar.
- Fler gröna tak kan ingå även på de högre husen. Var kan solceller utnyttjas?

#### *Ett tydligare barnperspektiv behövs*

- Förskolan i planområdet är väl stor och har för små ytor för barnens utevistelse.
- Trafiksäkerheten vid förskolan bör särskilt uppmärksammas.
- Konflikter mellan infartstrafik till befintliga parkeringar och korsande gångtrafik mot kollektivtrafiken och mot centrum behöver studeras ytterligare.
- Hur barn tryggt kan röra sig mellan bostad och lekplatser med flera målpunkter bör analyseras.

#### *Flera underlagsmaterial behöver förtydligas*

- Snäva kurvor på Saltsjöbanan ger exempelvis gnissel och tätare trafik planeras för framtiden med ökade störningar. Därtill kommer ökad biltrafik som exempelvis lastbilstrafik för leveranser till centrum. Vilken samlat trafik- och verksamhetsbullen baserar sig bedömningarna i planförslaget, planbeskrivningen och miljöredovisningen på?
- Helhetssyn kring säkerhetsfrågor som gäller järnvägsövergångsställe vid Hamnvägen och utformningen av stationen samt Vattenfalls energianläggning saknas ännu.
- En samlad strategi kring dagvattenutsläpp från existerande och tillkommande bebyggelse behövs. Vattenkvaliteten i sundet det vill säga recipienten behöver

förbättras. Fördröjs och renas dagvattnet från hela Fisksätra på ett sätt som är acceptabelt utifrån recipientens långsiktiga vattenkvalitet?

- Buller är en långsiktig hälsofråga och är mer än att klara vissa riktvärden.

Huvudstrukturen i de nya kvarteren har vissa goda kvaliteter och det är bra med varierande höjder på husen, men exploateringen är enligt planförslaget för hård och vissa hus är väl höga. Gestaltningssprogrammet redovisar bilder som visar branta sadeltak men text anger flacka taklösningar som liknar de existerande. Föreslagen bebyggelse kan uppfattas som en kvartersbebyggelsekuliss med blandad utformning som döljer det uttryck som de parallellställda skivhusen utgör. Fisksätra är trots allt ett väl utformat miljonprogramområde med värden som måste respekteras ytterligare.

Ytterligare analys av förslagets sammantagna helhet och dess olika konsekvenser behövs. Det är bra att vissa öppningar i den föreslagna kvartersbebyggelsen finns. Av två skäl behövs ytterligare släpp mellan föreslagna byggnader. (1) från Fisksätravägen och Saltsjöbanan bör de befintliga husen och strukturen framträda tydligt och (2) vyerna mot landskapet i norr från befintliga gårdar, gator samt lägenheter måste beaktas ytterligare.

Nacka Miljövårdsråd har i tidigare svar på samrådsförslag gällande mötesstation på Saltsjöbanan framfört ett flertal synpunkter på station med dubbelspår och ny perrong mot Fisksätravägen. Trafikförvaltningens förslag innebar bland annat säkerhetsrisker vid trappor och ramper mellan avsmalnad perrong och smal trottoar på Fisksätravägens norra sida. Mer plats för trafikanterna behövs norr om Fisksätravägen. Planförslaget anger att hänsyn tagits till Saltsjöbanans framtid. Detta måste dock tydliggöras innan den aktuella detaljplanen beslutas då den kan försämra framtida möjligheter till en funktionell och säker station. Fisksätravägens funktion som dubbelriktad gata där tunga fordon kan mötas måste också dimensioneras rätt. Kantstensparkering är bra men tar ofta mer plats än beräknat. Många boende i Fisksätra har tydligt gett uttryck för oro för att de själva och andra boende med låga inkomster inte får råd med de hyror eller priser som förväntas för de nya bostäderna. Tillsammans med parallell upp- rustning av befintliga lägenheter och högre hyror även för dessa skapas ytterligare grund för oro som behöver hanteras av kommunen och Stena. De nya värden som detaljplanen ger möjlighet till kan främst utnyttjas av de som har råd med bostadskarriär.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

#### *För hög bebyggelsestäthet*

- Avståndet mellan befintliga husgavlar och fasader på den föreslagna bebyggelsen är som minst cirka 3 meter vid vårdboendet. Till granskningen har förslaget bearbetats och avståndet mellan befintliga hus och nya har utökats förutom just vid vårdboendet eftersom byggnadens funktion kräver vissa mått. Eftersom gavlarna inte har fönster är detta inte något problem sett till brandsäkerhet.

#### *Gång- och cykelvägar*

- Synpunkterna gällande gångvägar mot centrum och stationen från höjderna noteras. Dessa ligger utanför detaljplanen och hanteras inte inom ramarna för denna. Synpunkterna tas med till den övergripande planeringen av Fisksätra.

#### *Entrétorget och centrum*

- Hur centrumbyggnaden utformas interiört kan inte styras i detaljplan och är därför ingen planfråga. Planenheten hänvisar till Stena Fastigheter.
- Planen förhindrar inte att en hiss anläggs på torgytan, men samtidigt finns inget skallkrav. Hiss finns och kommer att finnas i centrumbyggnaden som gör det möjligt att ta sig mellan de olika nivåerna. Det kommer även att anläggas ett allmänt stråk med tillgängliga ramper som gör det möjligt att ta sig från stationen via det nya torget och vidare upp till Fisksätra torg.
- Fisksätravägens utformning har studerats vidare till granskningsskedet.
- Centrumparkering är i planförslaget tänkt att ske på markparkering väster om centrum, vilket gör det enkelt att ta sig över till centrum.
- Multihallens (sporthallens) placering är under utredning, men ligger inte inom detta detaljplan.
- Laddningsstationer för elbilar styrs inte i detaljplanen.

#### *Dagvatten*

- Dagvattenutredningen har kompletterats med hur dagvatten från gårdarna omhändertas eftersom de ytorna ingår i detaljplanen.

#### *Bebyggelsestruktur - kvartersbebyggelsekulis*

- Bebyggelsestrukturen, vilket även omfattar takutformning, har studerats vidare och konkretiserats till granskningsskedet. I det arbetet har en av förutsättningarna varit att den nya bebyggelsen ska underordnas den befintliga, just i syfte att inte förta befintlig bebyggelses uttryck.

### **9. Nacka Vatten och Avfall (NVOA) anser att dagvattenutredningen behöver uppdateras för att innefatta hela planområdet till granskningsskedet.**

Plankartan saknar planbestämmelser för dagvattenhantering. Med fördel kan egen-skapsbestämmelse (b) införas som säger att takvatten ska infiltreras inom kvartersmark. Även planbestämmelse som reglerar ”x antal kubikmeter dagvatten ska kunna infiltreras genom växtbädd eller motsvarande” kan användas.

Den i planbeskrivningen illustrerade ledningsomläggningen av VA-ledningar samt i plankartan inskrivna u-områden är ett alternativ för ledningsomläggning. Alternativ med delvis kulvertering av VA-ledningar utreds och exakt ledningsomläggning kommer fastställas innan detaljplanens granskningsskede.

Lokala lågpunkter finns inom planområdet där vatten kan samlas vid skyfall. I planbeskrivningen beskrivs att gårdarnas höjdsättning regleras genom planbestämmelser. Dessa saknas på ej underbyggda bostadsgårdar i plankartan. Även höjdsättning av anslutningsvägar mot Fisksätravägen saknas.

NVOA ser positivt på planerna med att bygga om befintlig mobil sopsugsanläggning till stationär lösning. Sopsugsterminalens placering i anslutning till centrumets varuhantering är bra, och ägande och drift av sopsugen antas klarläggas i avfallsutredning före detaljplanens granskning.

En annan fråga som diskuterats angående avfall är en så kallad mini-ÅVC, en bemannad lokal i gatuplan i för källsortering och återbruk. I anslutning till lokalen ska en återvinningsstation finnas. Mini-ÅVC nämns dock inte i planbeskrivningen. I detaljplaner brukar dessa möjliggöras med planbestämmelsen C, så en sådan lokal borde kunna rymmas inom centrumet eller kvarteret väster om centrumet.

**Planenhetens kommentar.** Dagvattenutredningen har reviderats så att även de befintliga gårdarna omfattas. Plankartan har bestämmelse om minsta jordtäckte på bjälklagen där parkeringsgarage föreslås under gårdarna, detta i syfte att klara dagvattenhantering. Planbestämmelse finns också som säger att dagvattenåtgärder ska utformas inom kvartersmark så att minst 10 mm regndjup fördröjs. Utöver detta tas dagvattenhanteringen upp i exploateringsavtalet.

Omläggningen av de befintliga ledningarna har studerats vidare till granskningen. Planen möjliggör både att ledningar förläggs i kulvert under kvarter B och att ledningar dras norrut under Saltsjöbanan. Planen möjliggör också ledningsdragnings i Fisksätravägen.

Skyfallshantering har studerats vidare till granskningen och redovisas i dagvattenutredningarna.

Sopsugsanläggningen kommer att ägas och driftas av Stena Fastigheter AB.

I planförslaget finns nu ingen mini-ÅVC, men om Stena Fastigheter vill driva en sådan i egen regi finns inget hinder i detaljplanen i de delar där centrumverksamhet möjliggörs.

- 10. Hyresgästföreningen Karpen och Torget** skriver att de planerade husen är för många och för höga. Cirka fem hus skulle inte skymma både ljuset och utsikten lika mycket och höjden på de nyproducerade husen får inte vara mer än sex våningar.

Det planerade äldreboendet är en bra idé liksom planerad dagisverksamhet. Allt borde vara hyresrätter. De planerade parkeringsplatserna räcker inte, problem kommer att uppstå. Detsamma gäller om burarna i de nuvarande parkeringshusen tas bort. Stölder kommer att öka markant liksom annan skadegörelse.

Det finns många fel i ritningarna, t.ex. stod "bostäder" på ställen där vi nu har våra grönområden! Det ska ju inte byggas på grönområdena mellan de nuvarande husraderna! Ni har också nämnt att möjligtvis bygga ovanpå de nuvarande husen, en eller två våningar! Detta säger vi bestämt Nej till!! Dessa gamla hus står inte heller för trycket, det blir ju massiva problem av Stenas "lyxrenoveringar" redan!! Taken ramlar i lägenheterna under etc.

Dessutom "lyxrenoverar" Stena i mycket större utsträckning än vad som kommits överens om med Hyresgästföreningen. Inte heller håller dessa nyrenoverade lägen-

heter måttet! Golven blir repiga på nolltid och det hittas fel efter fel i lägenheterna efteråt! Tar Stena sedan betalt för alla repor när hyresgästen flyttar? Förutom den höga hyreshöjningen! Detta är oacceptabelt! Nog får Nacka kommun gärna bygga, då särskilt billigare ungdomsbostäder. Men just vårt område i Fisksätra är redan särskilt exploaterat! Man borde vara försiktig hur man bygger här i fortsättningen. Dessa nuvarande planer går alldeles för hårt fram!

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Befintliga bostadsgårdar har i planen användningsbestämmelsen bostäder eftersom de tillhör bostadsbebyggelsen. Dock är det inte möjligt att på gårdarna uppföra bostäder utan endast så kallade komplementbyggnader vilket kan vara förråd, växthus eller liknande. Dessa kan sammanlagt ha en yta om 90 kvadratmeter per gård.

#### 11. Sikgatans lokala hyresgästförening skriver:

##### *Exploatering*

Fisksätra har högst befolkningstäthet i Sverige, nästan dubbelt så hög som den som är näst tätast. På senare tid har det byggts mycket tätt i en del centrala delar av Stockholmsområdet och byggs tätt nära större tätortscentrum, en täthet som på flera håll ifrågasätts med hänsyn till boendemiljön. Förr fanns mer riktlinjer avseende närmiljön men som i för sig inte heller då alltid användes. Hyresgästföreningen efterfrågar bostäder men efterfrågar också en god bostad. Till detta hör en god närmiljö.

##### *Centrumbebyggelse med gångbro*

Enligt förslaget höjs centrumbebyggelsen (CK) väsentligt i förhållande till befintlig centrumbebyggelse enligt nuvarande detaljplan. Centrumbebyggelsen har dessutom utökats i sidled jämfört med nuvarande bebyggelse och detaljplan, det har tidigare funnits ett X-område med upplåtelse för gång- och cykeltrafik. Detta finns inte längre i nuvarande detaljplaneförslag.

Bron över järnvägen söderut över torget och mot Fisksätra Allé används flitigt av många i Fisksätra. Speciellt för handikappade är den av betydelse, det blir avsevärt svårare att ta sig till och från centrum, vårdcentral och järnvägen utan tillgång till bron. Men även för andra innebär det en omväg att ta sig till tågen från både flerfamiljshusområdet och grupphuset i söder. Från fasadliv bostadshus till centrumbyggnaden är avståndet nu enligt föreslagen detaljplan 12 meter ända upp till ny takfot. Takfot för bebyggelsen i centrum är nu satt till +28,0 meter för hela byggnaden mellan de gamla hyreshusen. Dessutom sticker balkonger med tak från de två nedersta våningarna på bostadshuset ut närmare två meter från fasadliv. Det blir mycket mörkt för de lägenheter som vetter mot Centrumbyggnaden. Nivån på Torggatan framgår inte. Det finns i detaljplanen en nivå satt norr om torget – men detta är en romb med en i princip högsta höjd visad. Romben behöver inte visa befintliga höjder på marknivåerna. Vi efterfrågar nivåer på nuvarande gång- och farbara ytor i anslutning till bebyggelsen.

*Nivåer på såväl befintliga anläggningar som nivåkurvor*

Generellt behöver marknivåer på befintliga gång- och farbara ytor sättas ut för att jämförelser mellan nya hushöjder och gamla höjder på ska kunna göras. Även nivåkurvornas höjd efterfrågas. Nu är texten för liten för att synas.

*Gröngårdar mellan husen*

Gårdarna har föreslagits att bli gemensamhetsanläggningar till största delen, i någon del illustreras gångvägar alldeles utanför befintliga uteplatser. Dessa lägenheter har i allmänhet en sida mot gågatan de bor vid. Att ha en ostörd del vore ett önskemål som blir svårt att få med den tanke som förs fram i illustrationer. Hur det i praktiken ska fungera med gemensamhetsanläggning med olika önskemål är också osäkert.

Det har varit ett möte på Sikgården där deltagande har haft möjlighet att lämna synpunkter, det har också kommit några deltagande från andra gator. Nedan redovisas synpunkter framkom under mötet:

- Vill att man vänder sig till folket. Vi blir överkörda. Gårdar mellan husen ska vara lugna. Äldreboende ska placeras närmare centrum.
- Risk för överbebyggelse med känsla av instängdhet i befintligt bestånd.
- Tänk på vår hälsa, rör inte våra gröna lugna bakgårdar. Vi måste kunna vila i lugn och ro.
- Jag tycker att Fisksätra är fint som det är. Vi kommer inte att få lugn och ro och kommer känna oss instängda.
- Parkerings- och garageplatser kommer inte att räcka.
- Hur blir det med ljudnivån, kompensation för störningar, täthet i bebyggelsen, hyrorna, ljussättningen mellan husen? Varför inte tänka på vad våra ungdomar tycker och tänker – hör och lyssna! Har man tänkt på att Fisksätra redan är tätt bebyggt!!? Er vision! Var ligger det realistiska!? Vad är en multisporhall utan simhall? Hur stor är chansen att projektet flyttas upp om boenden går emot? Är det inte mer realistiskt att i första hand ta hand om/rusta upp de befintliga husen först.
- Tänk tanken att bygga lägre standardlägenheter för våra unga så att de ska ha råd att bo. Borde inte vara tillåtet att bygga på de befintliga lägenheterna.
- Handikappvänlighet är viktigt. Väl upplysta gångbanor, bättre kommunikationer i Fisksätra.
- Det är mycket slitage på gågatorna med bollspel och annat med så många boende.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Avståndet mellan befintlig byggnad och centrumbyggnaden är 12,8 meter. I gällande detaljplan tillåts en byggnadshöjd på +21,2 meter, jämfört med +28,0 i förslaget till ny detaljplan. På plankartan har i samrådet de två höjder som redovisas på centrumbyggnaden, mot Fisksätra torg, blivit fel. Det står +28,0 på dessa ytor, men skulle ha varit +33,0 respektive +38,0. Efter omarbetningen till granskningen har höjderna ändrats till högsta tillåtna byggnadshöjd på +28,0 samt högsta tillåtna totalhöjd på +36,0. Till granskningsskedet har en ny solstudie tagits fram.

Höjdangivelser på befintliga byggnader samt på gång- och farbara ytor på mark framgår tydligast på illustrationskartan/strukturplanen på sidan 12 i gestaltungsprogrammet.

De befintliga gårdarna är redan idag gemensamma för alla som bor i Fisksätra. Att bilda gemensamhetsanläggningar gör i praktiken ingen skillnad för de boende. Oavsett om det står ett g (gemensamhetsanläggning) i planen eller ej så är det möjligt att bilda gemensamhetsanläggningar. Skillnaden om det står ett g i planen är att åtgärder inte får göras som förhindrar en eventuell framtida gemensamhetsanläggning.

Detaljplanen kan inte styra vilken standard de nya lägenheterna ska ha, detta är en fråga för Stena Fastigheter.

**12. PRO samorganisation i Nacka** skriver:

- Placera äldreboendet i omedelbar anslutning till centrumbebyggelsen!
- Planera även in ett så kallat trygghetsboende för att tillgodose behovet av ett ”mellanboende” för äldre människor!

Det bor redan så många människor på en så liten yta, Sveriges mest tätbebyggda område. Vi hoppas att förslaget har tillgodosett behovet av parkeringsplatser för besökande till butiker. Vi ser med tillfredsställelse att ett äldreboende finns med i planeringen. Men det bör under inga omständigheter ligga i det perifera läge där det nu är inritat. För äldre människor är ett par hundra meter långt, och äldre anhöriga som vill besöka de boende kan få det svårt. Vi menar att äldreboendet borde ligga i den del som är betecknad som BC(P).

Vi kan förstå tanken att äldre skulle uppskatta att ha utsikt över förskoleverksamhet utomhus. Vi är emellertid övertygade om att de mänskliga aktiviteter man kan blicka ut över i ett centrum skulle vara väl så uppskattat. Förutom detta boende för riktigt gamla och ofärdiga föreslår vi även ett "Trygghetsboende" för äldre som kanske har blivit ensamma, som behöver närhet till andra människor och service, men som ännu kan klara sig bra själva. Detta boende skulle kunna bestå av 2- till 3-rums-lägenheter och ha en del gemensamma ytor. En gemensam matsal vore synnerligen attraktivt. En sådan lösning skulle sannolikt frigöra ett antal bostäder som yngre familjer har behov av.

*Planenhetens kommentar.* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 13. PRO Fisksätra** skriver: Bygg färre våningar på de nya husen! Se till att allmänna kommunikationer byggs ut innan förtätningen sker! I övrigt delar PRO Fisksätra synpunkterna från yttrande 11. PRO samorganisation.

*Planenhetens kommentar.* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 14. SPF Seniorerna** skriver att äldreboende om 72 lägenheter noteras med stor tillfredsställelse, men är negativa till den tänkta placeringen. Det ska ligga närmare allmänna kommunikationer med tanke på besökare. Om äldreboendet placeras nära centrum kan de äldre lätt komma dit. Sitta och se på folk, dricka kaffe och titta i



affärer. Både de som går med rollator och de som åker rullstol har då en möjlighet att få lite omväxling i vardagen. Fisksättras andra äldreboende, Båthöjden Plaza, ligger naturskönt men är långt ifrån centrum så vi tycker att det ska finnas både och att välja mellan.

Vi är tveksamma till att äldreboendet ska byggas ovanpå en förskola med motiveringen att de då ska kunna njuta av barnen. Dagens barn har en oerhört hög ljudnivå när de är ute och leker och hörseln blir mer känslig ju äldre vi blir.

Vi vore också glada om det kunde tillkomma ett trygghetsliknande boende precis bredvid centrum. Helst med hyreslägenheter. Det fanns där när Fisksättra var nytt men då saknades de äldre - nu finns de.

**Planenhetens kommentar:** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**15. Stockholm Exergi:** Ingen erinran.

**16. Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF)** skriver:

*Risker i omgivningen*

Inga andra risker än de i riskutredning har identifierats av SBFF i närområdet. Inga synpunkter på riskanalysen har dykt upp och den innehåller de delar som SBFF efterfrågar i en riskanalys. Dock är det lite oklart i planbeskrivningen hur riskerna beaktas. I riskutredningen anges olika avstånd till risker och vilka säkerhetsåtgärder som krävs för respektive avstånd. SBFF kan i planbeskrivningen inte hitta att det exakta avståndet till panncentral samt Saltsjöbanan har angetts, och därför är det svårt att bedöma huruvida åtgärderna är tillräckliga. Detta ska enligt SBFF förtydligas i planbeskrivningen och eventuellt i plankartan.

*Brandvatten*

I nuläget finns brandvattenposter i området men eventuellt kommer dessa påverkas av byggnationen och det kan då behövas kompletteringar av antalet. I denna typ av område ska det finnas brandvattenuttag på ett avstånd av maximalt 150 m.

*Framkomlighet*

Uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon ska finnas så att avståndet till alla angreppsvägar till byggnaden kan nå inom ett avstånd av 50 meter från uppställningsplatsen. Om byggnadens utrymningsstrategi baseras på assistans från räddningstjänstens utrustning krävs även erforderliga uppställningsplatser för höjdfordon och/eller bärbara stegar.

*Synpunkter på utrymning*

Södertörns brandförsvarsförbund anser, på grund av räddningstekniska svårigheter, att utrymning som bygger på att räddningstjänsten ska tillhandahålla bärbara stegar bör undvikas för alla boendeformer utöver någon enstaka lägenhet eller friliggande hus. SBFF förordar istället tekniska lösningar i form av Tr1- eller Tr2-trapphus enligt BBR. Om byggherren väljer utrymningslösning som baseras på räddningstjänstens utrustning förordar SBFF att utrymning ska ske från lägenheternas balkonger.

### *Psykosocial miljö*

SBFF anser att det kring planområdet inte ska finnas undanskymda platser som kan nyttjas som tillhållsplatser för personer, och därmed utgöra en risk för bland annat anlagd brand samt otrygghetskänsla. För att minska risk för anlagd brand förordar SBFF att detaljplanen inte ska ge möjlighet att bygga fasad i brännbart material. På grund av närheten till spår med spårbunden trafik är det viktigt att dessa fysiskt avskiljs från det offentliga rummet. Antingen instängslat eller med bullerplank. Det är viktigt att dessa utformas så att klättring inte möjliggörs. Detta anges även i riskutredningen som rekommenderad skyddsåtgärd.

**Planenhetens kommentar:** Nacka kommun förtydligar texten gällande risker i omgivningen.

Nacka kommun noterar synpunkterna gällande brandvatten, framkomlighet, utrymning samt psykosocial miljö.

### **17. Trafikförvaltningen SLL**

I utställningsförslaget till RUF 2050 anges området som primärt bebyggelseområde. Planen kan med fördel via planbeskrivning förhållas till detta. Trafikförvaltningen avser att planbeskrivningen ska kompletteras med detta.

I riskanalysen skrivs att Saltsjöbanan ska stängslas in, antingen med stängsel eller bullerskärm. Det framgår inte av planhandlingarna var detta ska göras. Ev. skärmar och stängsel i närhet till trafikförvaltningens anläggning behöver avtalas med oss.

Det framgår inte av bullerutredning vilken källdata som har använts för Saltsjöbanan. Källdata från trafikförvaltningens fordonsmätning 2015 ska användas. Om annan data har använts behöver utredningen kompletteras med rätt data.

**Planenhetens kommentar:** Nacka kommun kompletterar planbeskrivningen med information gällande RUF 2050.

I arbetet med ombyggnad av Fisksåtravägen samt ombyggnad av Fisksåtra station sker regelbunden samordning mellan Nacka kommun och Trafikförvaltningen. Frågan gällande stängsel omhändertas i detta forum. Bullerutredningen revideras med prognosår 2030 som utgångspunkt.

### **18. Trafikverket**

Trafikverket noterar att det i planbeskrivningen nämns att Saltsjöbanan är ett riksintresse för kommunikationer. Det är viktigt att planerade förhållanden vad gäller bostäder planläggs utifrån utgångspunkten att riksintresset Saltsjöbanan på intet sätt får påverkas negativt.

Nacka kommun bör stämma av med Trafikförvaltningen att rätt prognosår för buller använts i trafikbullerutredningen. Detta för att säkerställa att framtida bostäder klarar gällande förordning för buller.

**Planenhetens kommentar.** Planförslaget tar hänsyn till Saltsjöbanan som riksintresse. Utgångspunkt har varit att möjliggöra en utbyggnad av Fisksätra station. Föreslagen bebyggelse har i plankartan även fått vissa restriktioner i utförande på grund av läget intill Saltsjöbanan. Bullerutredningen revideras med prognosår 2030 som utgångspunkt.

## Inkomna synpunkter från föreningar

### 19. Socialdemokraterna i Saltsjöbaden skriver:

#### *Gång- och cykeltrafik från Saltsjöbaden till området norr om Järnvägen*

Det är viktigt att det nuvarande gång- och cykelstråket från Gröna dalen till gång- och cykelvägarna norr om Fisksätra station inte bryts. Det är svårt att utläsa av detaljplaneförslaget om detta gång- och cykelstråk bibehålls. Även med en cykelbana längs Fisksätravägen minskar inte betydelsen av detta cykelstråk förbi/intill Fisksätra centrum. Att cykla via Fisksätravägen innebär nämligen mycket större höjdskillnader och därtill en omväg.

#### *Byte mellan tåg och buss*

Idag är det ganska krångligt att byta mellan tåg och buss vid Fisksätra station. Vi välkomnar därför förslaget att flytta perrongen till södra sidan om spåren, i det fall det inte blir dubbelspår, och med ett övergångsställe på Fisksätravägen. Vi välkomnar också förslaget att bygga en trappa upp till bron över Fisksätravägen, som blir extra angelägen när det byggs dubbelspår och dubbla perronger vid Fisksätra station. För att trappan ska ligga bra till för byte mellan tåg och buss bör den dock inte ligga vid södra delen av torget utan så nära busshållplatsen som möjligt.

Om det inte blir dubbelspår vid Fisksätra bör man överväga den okonventionella lösningen att ha perronger på båda sidor om enkelspåret. Därigenom ökar bekvämligheten att komma till/från både norra och södra sidan av stationen, och risk för spårspring undviks.

#### *Mötesplats för Saltsjöbanan*

Enligt planbeskrivningen har Trafikförvaltningen vid Landstinget ännu inte beslutat om utbyggnaden av Saltsjöbanan till dubbelspår för en mötesplats ska ske i Fisksätra eller i Östervik. Om beslutet blir Östervik anser vi att detaljplanen för Fisksätra entré ändå ska utformas som att det ska byggas dubbelspår/mötesplats vid Fisksätra station. Bakgrunden är att endast en mötesplats mellan Igelboda och Saltsjö-Duvnäs ger otillräckliga marginaler att ta igen förseningar vid trafikstörningar under 10- eller 12-minuterstrafik. Kommunen måste planera långsiktigt utifrån att landstinget förr eller senare önskar bygga en mötesplats även vid Fisksätra.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Trappan till den övre nivån föreslås placeras mot rampen i söder i syfte att få ett bra flöde från stationen och busshållplatserna upp mot centrum och Fisksätra torg. Beslut har nu tagits att det blir en mötesstation i Fisksätra och i Tattby, och planarbete pågår för dessa

stationer. Det är idag oklart huruvida det är möjligt eller ej att låta tåg som kommer från Stockholm stanna på det södra spåret.

## 20. Nätverket för Fisksätra Framtid skriver:

### *Allmänt*

Nätverket inser att det finns fördelar med att bygga bostäder på parkeringen norr om den befintliga bebyggelsen, men kommunen måste ta stor hänsyn till de boendes synpunkter. Det finns ett motstånd mot nybyggnationen. Kommunen framhäver gärna att man lyssnar på befolkningen och deras åsikter. När Nätverket senast hade besök av representanter från kommunen påpekade dessa att så också ofta är fallet och hänvisade till turerna kring Saltsjöbadens centrum där kommunen tagit ett starkt intryck av opinionen. Vi hoppas och vill tro att kommunen även är beredd att lyssna och ta hänsyn till Fisksätrabornas åsikter.

### *Exploatering*

Nätverket anser att exploateringsnivån är alldeles för hög. I förslaget till program för Fisksätra som kommunen fattade beslut om våren 2013 angavs en exploatering på ca 300 lägenheter inom aktuellt område. Redan då protesterade vi och ansåg det vara för många lägenheter. Nu föreslås 500 lägenheter dvs en ökning med 67 %! Det blir alldeles för högt och för tätt. Fisksätra är redan idag ett av de mest tätbebyggda områdena i Sverige. Exploateringsgraden måste således sänkas radikalt.

### *Husutformning*

Kommunen måste tänka om när det gäller de nya husens relation till de befintliga husen. Större hänsyn måste tas till karaktären på det befintliga området med sina parallellställda skivhus. Den befintliga strukturen bör framträda tydligare. Gestaltungsprogrammet visar illustrationer med hus med flera olika takutformningar. Det ser oroligt ut och avviker markant från befintliga hus. Vi anser att det behövs en stramare utformning som tar större hänsyn till befintliga hus.

Det saknas en utsiktskartering för att man ska kunna bedöma effekterna för befintliga hus. För att minimera nackdelarna med avseende på utsikten måste husen vara lägre, särskilt i mitten av området, med undantag av ett höghus i centrum. Det behövs också flera öppningar mellan de nya husen. I utkanterna kan husen vara lite högre.

### *Hysesnivåer*

De nya lägenheterna bör vara till nytta för de nuvarande boende, men om de nya lägenheterna ska få betydelse för de nuvarande boende måste hyrorna vara på en nivå så att lägenheterna kan efterfrågas av dem. Eljest blir den utlovade förturen bara ett slag i luften.

### *Bostäder för äldre*

Äldre är en målgrupp som blivit viktigare på senare år, men gruppen innehåller människor med olika behov, bland annat allt vad gäller rörlighet och tillsyn. I planförslaget föreslås ett äldreboende längst i väster. Vi föreslår emellertid att det byggs

bostäder både för äldre som är ganska rörliga och inte just behöver någon tillsyn (typ seniorboende 55+) och äldre som är mer eller mindre orörliga och har behov av stor tillsyn. Vad gäller placeringen av bostäderna anser vi att de bör placeras nära centrum. En central placering gör att de boende får närmare till affärer och kommunikationer.

#### *Bostäder för unga*

Behovet av billiga lägenheter för unga är enormt stort. Det är viktigt att den lokala förturen även gäller ungdomsbostäderna.

#### *Förskolor*

När det gäller planerade förskoleavdelningar (6 avdelningar med 20 barn i varje) är de alldeles för stora. Man bör följa skolverkets norm. Det är heller inte lämpligt att samla så många barn på samma plats, särskilt inte intill ett äldreboende. Avdelningarna bör delas upp i färre och mindre grupper på flera ställen. Behovet av goda lekmöjligheter måste också tillgodoses.

#### *Gårdarna*

De gröna gårdarna är viktiga att bibehålla som en kontrast till de hårdgjorda gårdarna med lekplatser och andra aktiviteter. De boende har i tidigare diskussioner varit tydliga att de bedömer såväl lekplatser som gångvägar över de gröna gårdarna som en önskad störning. Skötsel och utveckling av grönskan på befintliga och nya gårdar bör ske i samråd med de boende.

#### *Handikappanpassning*

Det mycket viktigt att ta hänsyn till behoven hos personer med funktionsvariation. Här finns det uppenbara brister idag. Det krävs bland annat en hiss som dygnet runt ger möjlighet att ta sig mellan de olika nivåerna i centrum. Mottot för det vinnande stadsplaneförslaget till utbyggnad av Fisksätra från Forsman och Snellmans arkitektkontor förpliktigar: "Det går att gå".

#### *Buller*

Det är ett välkänt fenomen att människor blir sjuka av buller, ändock envisas kommunen med att bygga i bullerstörda lägen. Det står varje byggherre fritt att bygga så att man uppnår bättre förhållanden.

#### *Hållbarhet*

Husen bör förses med gröna tak och/eller solpaneler. Vidare bör bilpool inrättas.

#### *Gångbron*

Av planförslaget framgår inte tydligt hur det är tänkt med gångbron från stationen förbi centrumhuset och över torget. Vi menar att det är mycket angeläget att bron över torget finns kvar. Och att förbindelsen säkerställs i detaljplanen. Bron har stor betydelse för att alla ska kunna röra smidigt och enkelt i Fisksätra och direkt kunna nå vårdcentralen.

#### *Rampen*

Rampen som går utmed husfasaderna i norr är en utmärkt gångförbindelse som utnyttjas av många. Genom nybyggnation kommer den att påverkas, oklart hur. I

förslaget sägs att det kommer att vara möjligt att röra sig längs den befintliga bebyggelsen. Denna möjlighet måste finnas kvar som idag. Det är betydligt säkrare, särskilt för barn, att gå utmed husfasaderna än att gå på en trottoar längs Fisksättravägen med biltrafik. Förbindelsen måste säkras i planen. Eljest finns det risk för att boende i de nya husen kommer att sätta upp hinder som blockerar förbindelsen.

#### *Bostadsparkering*

All parkering (bortsett från ett fåtal platser för besökande) är tänkt att ske i garage. Enligt kommunens beräkningsmodell för bilparkering som bygger på riktlinjer, som är både dynamiska och flexibla, har behovet för de 435 lägenheterna beräknats till 298 platser. Men med ett val av mobilitetsåtgärder har behovet reducerats till 268 platser (dvs 0,6 platser/lägenhet). För att kunna klara ett så lågt tal krävs att de så kallade mobilitetsåtgärderna är väldigt effektiva. Det framgår emellertid inte vilka dessa mobilitetsåtgärder är. Det går därmed inte att bedöma hur framgångsrik Stena kommer att kunna bli vad gäller att tillgodose det totala platsbehovet. Bilpool (vilket vi föreslår) kan innebära att behovet minskar. Men om vi förstått den information som finns i planbeskrivningen rätt har man underskattat det totala behovet. På sidan 12 skriver man att garagen rymmer 932 plaster varav 180 är vakanta. Det torde innebära att dagens behov för den befintliga bebyggelsen är 752 platser. På sidan 25 anger man dock att dagens behov uppgår till 678 platser. Det verkar som om man dragit bort ca 75 platser som hyrs av personer som redan har en plats, dvs man har mer än en bil. Detta förhållande kommer väl att råda även framöver. Om vi förstått saken rätt har man såldes underskattat behovet med 75 platser.

#### *Parkering i centrum*

Även besökare till Fisksätra centrum ska parkera i garage. Det är emellertid en fördel ur flera synvinklar med markparkering; orienterbarheten blir klart bättre och det är lättare att angöra, dessutom drar sig många för att åka in i garage. Vidare är det, för butikernas överlevnad, nödvändigt att parkeringen blir avgiftsfri.

#### *Trafiksäkerhet*

Perrongen vid Fisksätra station kommer enligt planförslaget att flyttas till södra sidan av spåren. Det innebär att Fisksättravägen kommer att korsas i plan. Som hastighetsdämpande åtgärd vid stationen föreslås avsmalningar. Vi anser att det inte räcker. Ytterligare trafikdämpande åtgärder, tex gupp, måste sättas in. Även de så kallade gångfartsgatorna kan starkt ifrågasättas. Att blanda in- och utfarter till garage för vistelse och möten är ytterst tveksamt.

#### *Saltsjöbanan*

Planförslaget anger att hänsyn tagits till framtaget förslag till ombyggnad av Fisksätra station till mötesstation. Men konsekvenserna av planförslaget på Saltsjöbanans omvandling framgår inte tydligt. Det behöver tydliggöras innan beslut tas om den nu aktuella planen. Om det blir dubbelspår vid Fisksätra station utgår vi från att, som tidigare sagts, tåg mot Slussen går på det södra spåret.

#### *Gångväg runt Fisksätra*

Ett resultat av den så kallade Fisksättradiologen 2010 var att det utlovades en gångväg runt hela Fisksätra. Såvitt vi kommer ihåg avsattas också medel i budget för

genomförande av denna. Vi har nu väntat i mer än 5 år. Varför detta dröjsmål? När det gällde att ordna cykelväg till Saltsjöbaden gick det på nolltid.

#### *Eken*

Eken på gård 3 föreslås få skyddsbestämmelse. Men bestämmelsen kan missuppfattas. Man kan få intrycket att det är OK att fälla trädet och lämna en så kallad högstubbe. Det bör entydigt framgå att eken inte får fällas. Undantag får bara ske om allvarlig risk för liv och lem föreligger. Ekar kan bli tusenåriga och denna ek har god vitalitet.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Inför granskningsskedet har den föreslagna bebyggelsens struktur, inklusive takutformning, studerats vidare.

Detaljplanen kan inte styra att en hiss ska finnas dygnet runt, däremot kan detaljplanen möjliggöra att en hiss kan uppföras. Det är Stena Fastigheter som ansvarar för driften av en eventuell hiss varför synpunkten bör framföras till dem.

Förlaget till ny bebyggelse klarar gällande riktlinjer för buller.

Nacka kommun ställer sig positivt till solceller på tak och/eller gröna tak, dock ställs inga specifika krav i detaljplanen. För att kunna klara hantering av dagvatten kan det vara så att gröna tak kan komma behöva anläggas på vissa ställen. Huruvida bilpool ska finnas eller ej är ingen planfråga och inte något som kommunen beslutar om.

I den nya parkeringsutredningen som tagits fram till granskningen framkommer vilka mobilitetslösningar som Stena Fastigheter avser att genomföra.

Det är idag oklart huruvida det är möjligt eller ej att låta tåg som kommer från Stockholm stanna på det södra spåret. Detta är inte en fråga som regleras i en detaljplan.

- 21. BRF Boklok Lännbohöjden** skriver att förslaget kommer att skymma utsikt mot vattnet för en del boende på Lännbohöjden, varför de motsätter sig förslaget. De önskar att protesten övervägs och ber om att få kontaktas innan några ytterligare beslut tas.

**Planenhetens kommentar.** Synpunkten noteras. Nacka kommuns bedömning är att utsikten från Lännbohöjden påverkas måttligt, detta eftersom den föreslagna bebyggelsen har ungefär samma höjd som den intilliggande befintliga bebyggelsen. Vissa av de föreslagna husen är dessutom lägre än de befintliga, medan några är något högre.

## Övriga inkomna synpunkter

- 22. Boende på okänd adress** skriver att antal lägenheter som ska byggas har ökat drastiskt från det ursprungliga förslaget på cirka 300. Fisksätra är Sveriges mest

tätbefolkade ort, och antal lägenheter har ökat med 67% vilket bekymrar den boende. Att bygga så mycket på ett så litet område när trafik till området redan inte är optimal är chockerande. Förturen som Stena vill ge till existerande medborgare behöver sammanfalla med inkomstnivån i områden så att man på riktigt får ta del av förändringen i Fisksätra.

Nya lägenheter, dubbelspår och en potentiell multisportshall i nära anknäytning till centrum är lite för mycket för en sådan yta. Den boende är även orolig över hur kommunen i solstudien nämnde att befintliga lägenheter inte drabbas av nybyggnationerna men sedan ändrade till att utsikten för lägenheterna mot norr kommer att påverkas. Detta är ett problem för den boende. Att bygga är inte problemet men HUR man bygger är oerhört viktigt och utifrån existerande detaljplaneförslag anser den boende att kommunen behöver ha i åtanke Fisksätrabornas åsikter och bemöta kritiken och åsikterna på ett sätt som uppfyller båda parter behov, för i dagsläget brister detaljplanen.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 23. Boende på okänd adress** menar att Fisksätra är tätbefolkat, och att kommunikationen till Slussen är alldeles för dålig. Den boende anser att planerade bostäder påverkar utsikterna från deras bostäder vilket anses negativt där bland annat vattenområdet blir blockerat av de nya bostäderna. Den boende protesterar helt och hållet.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 24. Boende på Mörtgatan 4**, anser att det är positivt att Nacka kommun vill bygga fler bostäder, men är kritisk till att det ska byggas i Fisksätra, som är det mest tätbefolkade området sett till ytan. Förslaget omfattar alldeles för många bostäder. Servicen i Fisksätra matchar i nuläget inte befolkningsantalet: en (!) hiss i centrum, dåliga kommunikationer in till Slussen, få affärer, ingen simhall.

Den boende anser att service bör byggas ut först, och därefter kan fler bostäder eventuellt byggas. Innan Saltsjöbanan kommer kunna gå med 10 min trafik kan det inte bli ännu fler som ska pendla in till Stockholm.

Förslaget innehåller inte någon information om andel bostadsrätter och hyresrätter, varför boende har svårt att ta ställning till förslaget. Om störst andel bostadsrätter så är boende mycket kritisk. Behovet är stort vad gäller hyresrätter!

Alternativ gällande hyresnivåer måste vara rimliga för folk som bor här, annars kommer detta skapa missnöje. Om ljuset och luftigheten ska gå förlorad för dem som idag bor närmast parkeringen, vill ju invånarna få något tillbaka. Om Fisksätra ska exploateras mer, vill vi ha något tillbaka - det vill säga en möjlighet att själv kunna flytta in i nyproduktionen, med förtur. Detta är bara möjligt om hyran någorlunda matchar medelinkomsten här.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.



**25. Boende på Harrgatan** tycker att det är positivt att det satsas på Fisksätra och är inte motståndare till att det byggs nytt.

- Det är viktigt att höjden på husen hålls nere, både vad gäller nya hus (max 3-4 våningar) och att man inte bygger ytterligare på de befintliga. Den vackra horisonten över vattnet är värdefull och borde bevaras som vy för de boende i möjligaste mån.
- Det är viktigt att hyreshöjningarna sker med rimliga nivåer så de som redan bor här har möjlighet att bo kvar om de önskar.

Den boende hänvisar till Kjell Rosenborg (arkitekt Fisksätra), som sa att man lyckades hålla nere höjden på husen, men tvingades kompromissa upp till 5-6 våningar. Det vore olyckligt om man nu går emot detta medvetna tänk att skapa en trivsamt miljö för de boende för kortsiktiga argument att man vill få fler boende.

Det som enligt den boende gör Fisksätra så trivsamt är just att det känns så välkomnande med en mix av människor. Den boende for runt och letade bostadsrätt för några år sedan och kom alltid hem till sin hyresrätt i Fisksätra och förundrades hur bra det kändes här, kombinationen av natur och människor. Det kändes rent och snyggt om än med viss 70-talsatmosfär i arkitekturen.

Vi bryr oss om närheten till naturen, att det byggs ”i en mänsklig skala” och att priserna hålls nere skriver den boende. En av de största resurserna i Fisksätra är närheten till naturen, så det känns positivt att det satsas pengar på Holmen, förbättringar av lekplatser med mera. Att få en levande aktiv omgivning är ett bra mål. Låt dock de grönskande gårdarna mellan husen få vara de oaser de är av mer orörd natur. Det är så vilsamt att kunna blicka ut och inte se asfalterade stigar såsom den boende såg i broschyren. Förslaget av ”grönskande gårdar” såg inte alls lockande ut!

Den boende stämmer in i arkitekten Kjell Rosenborgs beskrivning: *”Grönskan berikar Fisksätra, både den bevarade naturen på gröngårdarna och vid planteringarna. När knöpparna slår ut blir det som en grön oas. Herregud vad mjukt det blir. Det försonar mycket av det stela och storskaliga.”*

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**26. Boende på Fisksätra torg 11** skriver att det är positivt att Nacka kommun vill bygga fler bostäder, men Fisksätra är det mest tätbefolkade området sett till ytan, i hela Nacka. Förslaget omfattar alldeles för många bostäder. Fisksätra är redan trångbott och servicen matchar i nuläget inte befolkningsantalet: en enda hiss i centrum, dåliga kommunikationer in till Slussen, få affärer, ingen simhall och ett slitet centrum. De anser att service ska byggas ut först och därefter kan fler bostäder eventuellt byggas. Till exempel kommer det ta många år innan Saltsjöbanan kommer kunna gå med 10 min trafik. Innan dess kan det inte bli ännu fler som ska pendla in till Stockholm.

De boende anser att byggandet av hyresrätter är en förmildrande omständighet

eftersom behovet av dessa är stort. Fler bostadsrätter är tvärtom helt onödigt för invånarna i Fisksätra. Hyresnivåerna måste också vara rimliga för folk som bor här. Om Fisksätra ska exploateras mer, vill de boende ha något tillbaka - det vill säga en möjlighet att själv kunna flytta in i nyproduktionen, med förtur, vilket förutsätter att hyran matchar medelinkomsten.

**Planenhetens kommentar:** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**27. Boende på okänd adress** skriver att en mjuk entré önskas, genom att skapa ett torg med en rundad form. Från tåget sett mot den stora trappan och till höger om denna vore det fint om den byggnaden kunde vara lite omfamnande och rundad i formen ut mot torget. Det skulle vara gynnsamt för fika i solen, vilket det inte finns platser för i Fisksätra mitt på dagen. En eller fler uteserveringar skulle skapa liv och värme på platsen. Där kaféet är inritat idag är det endast sol på eftermiddag/kväll, och det känns inte som att det kommer att bli plats för någon trevlig uteservering där, eftersom siktlinjen för stora trappan skulle brytas. Det finns inga runda former i Fisksätra och ska egentligen inte heller finnas uppe i området, men det skulle vara oerhört stilig att ta ett grepp och lyft in i framtiden med en rundad form i det nya!

Den boende anser att linspännbelysning aldrig har och aldrig kommer att vara av en privatere karaktär. Det linspännbelysning bidrar med (traditionellt sett) är otrygghet och känslan av en billig lösning, framför allt vid blåsig väder kan det vara direkt obehagligt. De enda gångerna linspänn är acceptabelt i en ”privatere” miljö, är om man gör något konstnärligt av det med någon slags mångfald, till exempel känslan av en stjärnhimmel, eller vackra armaturer i olika färger och former för en lekfull känsla.

Den boende är mycket rädd för att de nya byggnaderna ska se ut som det senaste som byggdes på höjden, ”Kloka hem”, och anser att Fisksätra har arkitektoniska kvaliteter som bör tas tillvara.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkterna noteras. Se även under ”Återkommande synpunkter” ovan. Exakt utformning av torgytan regleras inte i detaljplanen.

**28. Boende på Lännbohöjden** protesterar mot förslaget då utsikten påverkas. Den boende bekräftar också att Lännbohöjdens styrelse protesterar mot detta beslut. Det finns många andra boende på Lännbohöjden som är emot detta förslag.

**Planenhetens kommentar:** Synpunkten noteras. Nacka kommuns bedömning är att utsikten från Lännbohöjden påverkas måttligt, detta eftersom den föreslagna bebyggelsen har ungefär samma höjd som den intilliggande befintliga bebyggelsen. Vissa av de föreslagna husen är dessutom lägre än de befintliga, medan några är något högre.

**29. Boende på okänd adress** skriver att Fisksätra är den mest tätbefolkade förorten i Stockholm. Kvaliteten på livet försämras i 10 år medan vi får bo kvar i lägenheter som inte har renoverats på 30 år.

**Planenhetens kommentar:** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**30. Boende på okänd adress** röstar nej till byggandet av nya lägenheter i Fisksätra.

*Planenhetens kommentar.* Synpunkten noteras.

**31. Boende på Harrgatan,** önskar att Fisksätravägen blir enkelriktad med avsmalningar och övergångsställen även vid panncentralen och där det finns busshållplatser. Önskemål om återvinning av matavfall. Låsbara nedkast utomhus där själva behållaren är nergrävd. Bara den som är seriös och som vill lämna får nyckel. Den boende bor på tre trappor upp och skriver att utsikten kommer att förloras då höghusen i entrén byggs. För- och eftermiddagssol kommer att försvinna.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Nacka kommun hänvisar till Stena Fastigheter vad gäller frågan om avfall.

**32. Boende på Harrgatan 2,** bor på högst upp och är orolig för att havsutsikten kommer att skymmas av de nya husen. Den boende undrar också om det kommer byggas lägenheter på taket.

*Planenhetens kommentar.* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**33. Boende på Forellgatan 8,** skriver att det finns alldeles för få besöksparkeringar planerade och inga för rörelsehindrade. Eftersom det är nivåskillnader mellan den nya och gamla bebyggelsen bör det planeras för hissar mellan nivåerna. Det behövs även planeras för tillgänglighet med hiss i och utanför centrum. Den nya bebyggelsen bör sänkas på höjden för att inte förhindra ljusinsläpp till befintliga hus.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Hiss mellan de olika nivåerna finns, och kommer att finnas inne i centrum. Huruvida det blir en hiss utanför centrum är oklart, men detaljplanen möjliggör detta. En ny allmän ramp med tillgänglig lutning samt vilplan kommer att anordnas från den nedre till den övre nivån strax väster om centrum.

**34. Boende på Mörtgatan 16,** skriver att tanken med att snygga upp området i grunden är god, men förslaget med att ”...förbättra upplevelsen av om-rådet...” verkar födas ur ett utifrånperspektiv, dvs. ur ett perspektiv från någon som besöker Fisksätra, mer än ur ett perspektiv från någon som redan bor i Fisksätra, samt mindre ur ett perspektiv av att vilja bevara och öka trivseln för de som bor i Fisksätra. ”*Man tänker sig att den nya bebyggelsen ska vara varierad och ge Fisksätra en ny årsring*” står det i planförslaget, men boende upplever den ”årsringen” mer som en mur och barriär runt om befintlig bebyggelse.

Vidare står det ”*Projektet är ett led i översiktsplanens mål att stärka och utveckla Nackas lokala centrum.*” Fisksätra är redan i nuläget Sveriges mest tätbefolkade ort och därför

ställer sig boende frågande till om det verkligen är rätt plats att så kraftigt exploatera ytterligare.

Det står i planförslaget att ”*Den föreslagna strukturen grundas på tanken att sluta de befintliga gårdsrummen (...) Indragna fasadpartier i gatunivå och variation i höjd samt variation i takutformning tillskapar en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. (...) byggnaderna förslås uppföras i fyra till åtta våningar.*” Kjell Rosenborg, Ulf Snellman och Tore Forsman, de arkitekter som planerade nuvarande Fisksätra, tog hänsyn till den natursköna miljön runt omkring och lyckades på ett mycket bra sätt att lyfta in naturen i detta storskaliga bygge som Fisksätra är. De gröna gårdarna, såväl som gångstråken mellan husen balanserar upp de stora huskropparna och skänker lugn och ro och ger hela bostadsområdet ett intryck av öppna vyer. Bygg inte bort det!

Det som gör Fisksätra attraktivt är närheten till vattnet. Fisksätra ligger just mellan storstad och skärgård, precis som den gamla parollen ”Nacka mellan storstad och skärgård” säger, som nu bytts ut mot ”Nacka bygger stad”. Fisksätra är ingen stad, och är inte lämpat för ytterligare förtätning. Den boende föreslår att nya byggnader som byggs norr om befintliga bör vara lägre än de befintliga så att den vidsträckta utsikten över Lännerstasundet behålls.

Planen att bygga på befintliga bostäder med ytterligare en eller två våningar bekymrar den boende eftersom man här och där finner stora sprickor i väggar och tak, och hoppas att bärigheten har kontrollerats. Vidare anses befintliga byggnader vara i behov av stambyte. Har detta funnits i beaktande när man planerar för påbyggnad av ytterligare två våningar?

(...) ”*de kompakta gavlarna bevaras som tydliga utropstecken och bör inte byggas ihop med ny bebyggelse*” (...) Att låta nakna tegelfasader stå kvar är väl bara för att de som ska bo i den nya bebyggelsen inte ska ha en tegelfasad rakt utanför deras fönster/balkong? samtidigt som man stänger av vyerna från redan befintliga bostäder. Ger en mer känsla av att den nya årsringen blir en mur/barriär. Det vore önskvärt om man visar redan boende i området samma hänsyn, dvs att vi slipper se enbart husfasader från våra fönster, balkonger och loftgångar.

I ett område som Fisksätra anses känslan av trygghet vara mycket viktig i utvecklingen då det idag är ett område som av boende upplevs relativt tryggt där man håller ett öga på varandra. I planförslaget vill man göra om området till gator och gränder där man inte kan se om någon eller flera individer står och lurpassar bakom hörnet, vilket skulle minska trygghetskänslan. Alternativet att ta en taxi till Fisksätra inger inte någon större trygghetskänsla eftersom det är bilfritt i området och man ändå måste gå ett långt stycke då man inte kan bli körd fram till sin port. Den boende litar inte på uttrycket ”Eyes on the street”. I presentationen under informationsmötet i Folkets hus den 15 mars 2018 refererades till uttrycket ”*Eyes on the street*”, vilket skulle öka tryggheten i Fisksätra. Det finns ett mer känt socialpsykologiskt fenomen: ”*The bystander effect*”, vilket är mer vanligt förekommande.

Med hänsyn till de redan dåliga kommunikationerna (Saltsjöbanan) anser den boende att tillskott av lägenheter inte är lämpligt. Nacka kommun bör planera för

fler bussförbindelser för Fisksätraborna utöver nuvarande busslinje 465 som sträcker sig mellan Fisksätra och Nacka strand, särskilt om kommunen tänker sig att öka befolkningen i Fisksätra.

Den boende anser att 430 (750) nya bostäder ej bör byggas innan problem med sophantering i området har lösts (som tidigare gjort sig rikskänt i media).

Gör inte högstubbe av den vackra eken som imponerar på alla besökare. Den utgör en sådan kontrast till bebyggelsen, och måste få stå kvar som ett utropstecken!

Beskrivningen av hur torget vid stationen ska utformas är vag och den boende tycker att befintligt torg mellan centrum och kyrkan behöver utvecklas så att det blir mer trivsamt att vistas där.

#### *Några synpunkter, idéer, förslag och frågeställningar*

- Välkomnar ombyggnationen av parkeringen, men uppfattar inte ombyggnaden som en "entré" om "årsringen" blir till en barriär med så höga byggnader som presenteras i planen.
- Positiv till uppfräschning av centrum. Fantastiskt om man bygger på en våning för biblioteket och kan öka på möjligheterna för kulturellt utbud som redan idag är utan dess like i Fisksätra.
- Det saknas ett café i Fisksätra, dit man kan gå för att mötas och ta en fika. Lokalerna i befintligt centrum fungerar inte för ändamålet. Det har gjorts försök att driva café i centrum, men trivsselfaktorn har saknats.
- Ett allaktivitetshus behövs i Fisksätra. Lokaler för kursverksamhet t.ex. Det anordnas en hel del aktiviteter för barn och ungdomar, men inte så mycket för unga vuxna och äldre.
- Bra med äldreboende, ungdomsbostäder och förskolor, och att tanken är att blanda bostadsrätter med hyresrätter, men bygg inte så många våningar som presenteras i planförslaget! Vore det inte bättre att placera äldreboende närmare centrum, vårdcentral, butiker och Stena fastigheters kontor? Den som är äldre och har svårt att gå vill förmodligen ha kortare gångavstånd.

#### *Senare delprojekt:*

- Varför placeras multisporhallen på en plats som är attraktiv för bostäder? Multisporhallen hade varit bättre att placera i Gröna dalen. Med placering i Fisksätra finns dessutom risk för ökad trafik i området. Belägen i Gröna dalen binder sporhallen ihop Fisksätra med övriga Saltsjöbaden.
- Fotbollsplanen/idrottsplatsen är belägen i bästa läget nära vattnet, varför? Flytta den, tillsammans med multisporhallen till Gröna dalen där det redan finns en fotbollsplan som står outnyttjad.
- Andra områden mer attraktiva för bostäder: området väster om Braxenparken + lastbilsparkeringen, utefter Fisksättravägen.

- Gör parkområde av marken norr om järnvägsspåren, dvs där fotbollsplanen/ idrottsplatsen nu ligger, med strandpromenad och picknickmöblering/grillplatser utefter vattnet. Bevara Villa Kaprifol och gör om det till vandrarhem/ Bed and breakfast med servering/café och uthyrning av kajaker/trampbåtar och långfärdsskridskor. Knyt ihop området med Saltsjöpir där man kan komma till Fisksätra med båt för aktiviteter i parken/på vattnet, besöka museerna och avsluta med middag på Restaurang Saltsjöpir eller någon annan av restaurangerna i Fisksätra. Bygg en amfiteater i parken och utveckla samarbetet med Parkteatern. Här är en fantastisk plats för utomhusteater, konserter och andra kulturella aktiviteter året om. Vid jultid kan man ha julmarknad i parken, vilket skulle locka besökare till Fisksätra.
- Varje gång den boende har haft gäster och besökare, är det ner till vattnet man vill röra sig och köpa en glass eller ta en fika, sätta sig nere vid vattnet. Kanske sticka ut på en kajaktur eller vintertid åka skridskor. Dessvärre har området inte varit så inbjudande.
- Det hade varit bra om man hade fått se en modell för planen ”Fisksätra 2030” innan man skulle ta ställning till planförslaget ”Fisksätra entré” eftersom det nu delats upp i flera delprojekt och man enbart kan läsa sig till, och försöka föreställa sig resultatet och dessvärre får den boende ingen positiv bild. Med fler nya våningar på befintliga byggnader, som senare omgärdas av lika höga eller högre huskroppar, kan den boende inte föreställa sig något annat än att det kommer att bli väldigt instängt (ingen sjöbris), skuggigt (solen når inte in på varken gårdar, gångstråk eller balkonger/loftgångar annat än mycket korta stunder i dagsläget). Det kommer inte längre kännas så attraktivt att bo i Fisksätra om planförslaget efterlevs.

**Planenhetens kommentar:** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Den nya bebyggelsen kopplas inte på de befintliga gavlarna av byggnadsantikvariskt skäl. Det är viktigt att även i framtiden kunna avläsa gavelpartierna som tillkommit av en anledning. De boende i de nya husen kommer att ha utsikt mot gavlarna.

Stena Fastigheter tittar på hur sophanteringen kan förbättras. Inom detaljplanen för Fisksätra entré finns ett utrymme för teknisk anläggning i före detta polishuset som kan användas till en sopsugsterminal. Utbyggnaden av den nya bebyggelsen kan således medföra en förbättring av sophanteringen även för befintlig bebyggelse.

Fisksätra torg ligger på Stenas Fastigheters fastighet varför de ansvarar för utformning och underhåll. Stena har under senare år rustat upp torget med ny markbeläggning och nu även en fontän. Det nya nedre torgets förslag till gestaltning har förtydligats till gransknings-skedet.

Synpunkter som berör annat än planförslaget noteras.

**35. Boende på okänd adress** har bott länge i Fisksätra och anser att exploateringen inte är ok.

- Befintliga bostäder är i dåligt skick.
- De vill göra husen högre vilket redan avisats vid tidigare ansökan. Vid balkongrenovering bytte de inte ens ut trälister som är förfallna. Höll inte husen för påbyggnad då så gör de nog det än mindre idag.
- Boende i Fisksätra trivs, ett blandat område där folk hjälps åt för att integrationen ska förbättras. Att bygga dessa nya hus skulle skapa mer segregation. Området är tätbefolkat och bör inte exploateras i ännu högre grad.
- Fler höghus kommer att minska sol- och ljus, och tätheten påverkar insyn och integritet med hus närmre varandra.
- Boende är skeptisk till Stenas förhållningssätt till de boende och menar att ingen hänsyn tas till de boendes åsikter i Fisksätra. Boende är orolig för att hyrorna kommer bli för höga så att människor inte kommer ha råd att bo kvar.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**36. Boende på okänd adress** är inte nöjd med antal lägenheter som har drastiskt ökat från cirka 300 lägenheter (år 2013) till 500. Att bygga åttavåningshus som täcker utsikten från norra sidan är inte optimalt. Cirka 500 lägenheter i samband med ytterliga två våningar på befintliga lägenheter, utökat centrum, multisporthall, dubbelspår på Fisksätra station är väldigt mycket för ett redan tätbebyggt och tätbefolkat område. Föreslår att det tas ett nytt grepp kring skalans tillfredsställelse på alla parter.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**37. Boende på okänd adress** undrar varför Stena inte tänker renovera befintliga bostäder som är slitna och har inte renoverats sedan 80-talet? Trots skyldighet enligt lagen att upprusta lägenheter till ett fullt brukbart skick.

Nyproduktion i Fisksätra, det blir ett allt för mer tätort än vad det redan är. Med tanke på hur tätt ni kommer bygga kommer folk som bor långt ner få det svårt att få solen att nå fram. Tänk även att de nya byggnaderna kommer skymma de nuvarande husen bredvid banan och centrum. Ni visar ingen hänsyn till deras behov.

Det är nog konstigt att ni tänker bygga om området i framtiden men har otroliga brister i att sköta området på ett bra sätt, dvs. dålig snöröjning, ingen skötsel på flera gröna platser (bakom Fisksätra torg till exempel), med mera.

Den boende fick även svar att man får flytta någon annanstans om man inte kommer ha råd med att bo i Fisksätra när ni höjer inkomstkraven och bygga om lägenheter till plusstandard utan behov!

Funderar mycket om kommunen och Stena skulle lyssna på oss såsom när kommunen lyssnat på Saltsjöbadsbornas klagande på nya lägenheter som kommunen ville bygga, och då pausade kommunen förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 38. Boende på okänd adress** skriver att nätverket inser att det finns fördelar med att bygga bostäder på parkeringen norr om den befintliga bebyggelsen, men kommunen måste ta stor hänsyn till de boendes synpunkter. Det finns ett motstånd mot nybyggnationen. Kommunen framhäver gärna att man lyssnar på befolkningen och deras åsikter.

Fisksätra är idag Sveriges mest tätbefolkade ort, ytterligare 500 lägenheter är inte idealt. Redan 2013 när det kom ett förslag på att utöka Fisksätra med cirka 300 nya lägenheter, var vi många som protesterade, och nu har nätverket [?] utökat antalet lägenheter med cirka 67%. Utan att ta hänsyn till de befintliga invånarna i Fisksätra.

Boende hänvisar till gestaltningsprogrammet och anser att de nya lägenheterna skiljer sig mycket från de befintliga angående standard, höjd och form. Att ni väljer att bygga dessa nyproducerade höghusen på parkeringen norr om befintliga höghus kan ifrågasättas då de täcker de befintliga höghusen.

Gestaltningsprogrammet visar inte hur de nya höghusen påverkar utsikten för de befintliga lägenheterna. Redan 2010 gjordes det en riskbedömning på höghusen, där det konstaterades att höghusen inte var starka nog för att tillägga nya våningar. Vad har nu ändrats?

Det har lovats förtur till invånarna som bor i Fisksätra, men de nya lägenheterna ska få ockerhyror vilket de flesta i Fisksätra inte kommer ha råd med. När ockerhyrorna i samband med bostadsrätterna kommer riktas mot övre medelklass. Hur har ni tänkt med klyftorna som kommer bildas? Sedan slutet på 90-talet, har Nacka stängt våra skolor, rivit ner de flesta lekpark/lekplatser. Den boende skriver att vi som är uppvuxna i Fisksätra känner detta som ett svek. I ett decennium har vi knappt haft fungerande skolor. Ingenstans i planen framgår det att det planeras en skola. Det framgår att en förskola på 6 avdelningar med cirka 20 barn per avdelning ska byggas. Men hur tänker ni där. Förskolor behöver trygghet. Varför följs inte normen i Sverige på förskolor här? I över ett decennium har våra ungdomar fått skicka sina barn till skolor utanför Fisksätra för att kunna få en duglig utbildning.

Äldreboendet anses ligga för långt från centrum och kommunikationer. Det finns ingen klar bild på tanken kring de som är handikappade/äldre men som ändå inte är i behov av ett ålderdomshem. Seniorlägenheter och ungdomslägenheter efterfrågas.

Den boende framför att de kommer att få leva med konstant byggbuller i 12 år, vilket inte är bra för människors hälsa.

Den boende tycker det är sårande att Fisksätra planeras att ”renas” genom gentrifiering. Fisksätra är mer än ett miljonprogramsområde och hänvisar till dess rika kultur, fina miljö och alla förutsättningar men utan resurser.



**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Under de senaste åren har Nacka kommun rustat upp Braxenparken samt lekparken på Båthöjden. Upprustning av Fisksätra IP sker under 2019. Nacka kommun arbetar aktivt för att skapa attraktiva och bra skolor oavsett om de drivs i kommunal eller privat regi.

- 39. Boende på Fidravägen 35,** framför att de har vacker utsikt över takåsarna, grönskan och vattnet, och just balkongen var höjdpunkten när de köpte lägenheten. Det är bra att det satsas pengar och att området fräschas upp, men de boende menar att de drabbas ekonomiskt då utsikten är ett avgörande faktum, vilken riskerar försvinna. Det anses inte rättvist. De boende önskar att exploateringen ses över och att byggnationen inte blir av.

**Planenhetens kommentar.** Nacka kommuns bedömning är att utsikten från Lännbohöjden påverkas måttligt, detta eftersom den föreslagna bebyggelsen har ungefär samma höjd som den befintliga bebyggelsen. Vissa av de föreslagna husen är dessutom lägre än de befintliga, medans några är något högre.

- 40. Boende på Vantvägen 7,** delar de synpunkter som har lämnats av nummer 59 och nummer 24.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 41. Boende på okänd adress** anser att det är för höga hus som planeras, vilket skiljer sig enormt från det förslag som presenterades år 2013. Utsikten förstörs för boende längs norra sidan, något kommunen behöver överväga genom att sänka antal våningar. Den boende anser att boendekostnaderna riskerar bli höga vilket är exkluderande, vilket skapar en potentiell ”vi och de- mentalitet” och ökade klassklyftor.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 42. Boende på okänd adress** skriver att omfattningen av bygget bör ändras. Det är för många våningar, högre än befintliga, och bör därav sänkas. Utformningen kommer även att skilja sig från befintliga lägenheter vilket den boende anser vara negativt.

Tillgången till lägenheter bör vara på ett sådant sätt som möjliggör att unga i Fisksätra kan flytta in och inte behöver avstå pga. för höga kostnader.

Multisporshallen som ska byggas ska inte ligga alltför nära centrum med tanke på exploateringens omfattning, utan hellre ligga längre bort för att inte öka tätheten. Ett förslag är att inte bygga ut dubbelspår i Fisksätra och kanske på så vis få in multisporshallen. Som det ser ut idag är det för mycket som ska byggas på en begränsad yta. Även om det ”tekniskt sett” går betyder det inte att det bör ske!

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 43. Boende på okänd adress** skriver att Fisksätra redan är Sveriges mest tätbefolkade bostadsområde. Med de nya husen, här och på andra sidan av området, stängs befintlig bebyggelse och den boende helt inne. Ingen utsikt åt något håll. Påbyggnaderna begränsar detta ytterligare.

Fisksätraborna anses redan ha haft en jobbig period i samband med balkongombyggnaderna innebärande månader med täckta fönster och balkonger och enorm bullernivå och damm samt nu pågående lägenhetsrenoveringar med mycket störningar. Dessutom ska Fisksätra nu bli en byggarbetsplats i lång tid med de nya husen och påbyggnader.

Den boende menar att Fisksätraborna inte har någon möjlighet att påverka detta. Hela förslaget anses bygga på en girighet från Stena och kravet på 10 000 nya lägenheter. Om det absolut måste byggas över parkeringarna, så bygg lågt (max tre våningar) och inget alls på taken. Bygg inte bort det lilla som finns kvar i Fisksätra.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Om den boende med kravet på 10 000 lägenheter syftar på villkoren i avtalet för utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka är synpunkten inte korrekt. Nacka kommun har i tunnelbaneavtalet åtagit sig att möjliggöra 13 500 lägenheter inom västra Nacka, det vill säga från kommungränsen mot Stockholm fram till Nacka Forum. Kommunen har utöver detta ett mål om att tillskapa lägenheter utanför det som kallas för ”Nacka stad”.

- 44. Boende på okänd adress** anser att skalan på nybyggnationen är för hög. Det är alldeles för många lägenheter, från ungefär 300 (år 2013) till 500 lägenheter. Detta i samband med de två våningarna som Stena vill bygga på befintliga lägenheter.

Den boende anser att detta, i samband med den förstörda utsikten, är något som bör tas i åtanke. Skalan på bygget bidrar med en kvävande känsla som förstör utsikten för dem som bor på norra sidan. Det är positivt med förtur till de nya lägenheterna i Fisksätra.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 45. Boende på okänd adress** anser att kommunen inte borde bygga ytterligare lägenheter sett till den idag höga tätheten. Den boende tror att den nya bebyggelsen kommer att sätta en kil mellan de gamla boendena och de nya.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 46. Boende på okänd adress** skriver:

*Allmänt*

Under samrådsmötet framkom att det finns ett stort motstånd mot nybyggnationen, något kommunen bör ha i åtanke i den fortsatta processen. Många boende i Fisksätra har åsikter om nybyggnationen men saknar vana att uttrycka sig i skrift varför kommunen i framtiden bör undersöka möjligheten att använda alternativa sätt att

inhämta de boendes åsikter.

#### *Trångboddhet*

Många av de boende kommer inte ha möjligt att utnyttja erbjudande om förtur då få kommer ha råd med hyran. De flesta kriminologer menar att det finns ett samband mellan trångboddhet och ökad kriminalitet. Enligt statistiska centralbyrån har trångboddheten ökat med trettio procent sedan 2002 och denna ökning har även varit märkbar i Fisksätra. I området pågår en gentrifieringsprocess, lägenheter lyxrenoveras i syfte att kunna höja hyrorna, som ytterligare riskerar att öka trångboddheten. Gentrifiering bidrar till att de idag boende i Fisksätra trängs undan, något som ökar utanförskapet och även det bidrar till ökad risk för kriminalitet.

#### *Exploatering*

Exploateringsnivån är för hög. Fisksätra är redan idag ett av de tätaste områdena i Sverige, vilket innebär att förtätning bör ske i idag glesbefolkade delar av Nacka.

#### *Husutformning*

Det framkommer inte i förslaget hur nybyggnationen påverkar de boendes utsikt. Redan idag inger bebyggelsen en klaustrofobisk känsla, det är därför viktigt att inte ytterligare begränsa ljusinsläpp eller öppna ytor. Hur antalet soltimmar i lägenheter påverkas bör redovisas.

#### *Hysesnivåer*

Syftet med de nya bostäderna bör vara att minska trångboddheten i Fisksätra. En nybyggnation som faktiskt är till nytta för de redan boende innebär att det är lättare att acceptera nybyggnationen. Det är därför av vikt att kommunen i förhandlingar ställer krav på rimliga hyresnivåer.

#### *Hållbarhet*

Husen bör förses med gröna tak, vilket möjliggör en ökad biodiversitet vilket medför många klimatvinster och ökad reciliens.

#### *Kulturlandskap*

Olika delar av Fisksätra har utformats i syfte att bevara kulturlandskapet, detta bör även ske i förhållande till nybyggnationen. Träden på Fisksätra torg bör bevaras men undervegetationen bör rensas upp. Eken på gård 3 bör bevaras.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Nacka kommun är positiv till gröna tak. Detaljplanen styr dock inte att det ska vara gröna tak. Däremot kan det vara så att gröna tak tillkommer för att kunna klara dagvattenhantering.

Förslaget till ny bebyggelse har till sin struktur, höjd och gestaltning tagit hänsyn till den kulturmiljö som finns på platsen. Dit hör även kulturlandskapet.

- 47. Boende på okänd adress** anser det tveksamt att förtäta Fisksätra så pass mycket mot bakgrund av dagens täthet. Att bygga mer bostäder i Fisksätra anses vara fel väg att gå. Istället föreslås att bygga i Gröna dalen för att bygga ihop Fisksätra med Saltsjöbaden. Erstavik är ett stort rekreationsområde som finns runt knuten för de boende. Även mer förtätning av Tippens centrum är ett alternativ. Boende undrar om planritningar finns att se i Fisksätra Centrum.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Att bygga i Gröna dalen är inte aktuellt. Planarbete har dock påbörjats för en förtätning kring Saltsjöbadens centrum (Tippen) med bland annat bostäder.

- 48. Boende på okänd adress** skriver att det finns ett lokalt motstånd mot byggnadsplanerna och då kommunen gärna framhäver att man tar invånarnas synpunkter i beaktning hoppas den boende att detsamma gäller Fisksätrabornas. Kommunen föreslår 500 lägenheter, 67% mer än vad man kommunicerade 2013 då siffran som kommunicerades var 300. Detta är alldeles för högt och tätt då Fisksätra redan idag är ett av landets mest tätbebyggda platser. Hyresnivåer bör vara i nivå med de belopp som befintliga boenden har råd att betala.

*Planenhetens kommentar.* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 49. Boende på okänd adress** har lämnat identiska synpunkter som nummer 37.

*Planenhetens kommentar.* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

- 50. Boende på okänd adress** upplever att antal lägenheter som ska byggas är för många (ökning med 67% sedan 2013). Fisksätra är redan Sveriges mest tätbefolkade ort, detta är en punkt som bör ses över. Förslaget påverkar även boendes utsikt. Ett förslag är att bygga flera lägenheter längst södra sidan då inga lägenheter påverkas av högre våningar och istället sänka antalet våningar på norra sidan. För hög exploateringsgrad.

*Planenhetens kommentar.* För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Stena Fastigheter planerar att i framtiden eventuellt bebygga även den södra parkeringen, vilket överensstämmer med detaljplaneprogrammet för Fisksätra, dock har inget detaljplanearbete påbörjats för detta. Höga hus på den södra sidan påverkar troligen solinstrålningen till befintlig bebyggelse betydligt mer än vad föreslagna hus på norra parkeringen.

- 51. Boende på okänd adress** anser att bebyggelsestätheten är för hög, vilket bland annat gör det mörkare i lägenheterna. På Lakegatan där boende bor skuggar nya huset hela gatan redan på tidig eftermiddag, enligt solstudien. Planerna på ett äldreboende på 72 platser med takterrass! Äldre dementa (det är sådana platser som saknas) vill gå ut på riktigt. Ska de annars få vara på förskolans gård?

Parkeringarna räcker inte till. Den boende undrar hur det blir med gästparkeringar, var hemtjänst ska parkera, besökare till äldreboendet? Cykelparkering är bra, det bör vara tillgängligt dygnet runt (i dagsläget kommer man åt sin cykel mellan kl.7-22). Fisksätra behöver rustas upp, både fasader och närmiljö. Bygg inte så högt, och minska antalet lägenheter. Befintliga parkeringar är riktigt fula och skräpiga. Tror tyvärr att många av lägenheterna blir andrahandsuthyrning till personer som struntar i att "sköta sig". Ser inte fram emot att bo på en arbetsplats i flera år.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken "Återkommande synpunkter" ovan.

Lakegatan skuggas inte av den föreslagna bebyggelsen utan av den befintliga som ligger på Lakegatans västra sida.

**52. Boende på Harrgatan 14,** vill lämna följande synpunkter på Fisksätra entré:

- Bevara innergårdarna med gräs och pulkabackar som idag.
- Inte anlägga asfalterad springbana på innergården.
- Viktigt att uteplatserna vid ändarna på husen får ha kvar planken, eftersom många passerar förbi (ej bara häckar). Planken ger minskad insyn och ökad trygghet för de boende.
- Bra förslag med skridskobana på torget. Få gratis utlåning av sportprylar som till exempel skridskor, ges i många andra kommuner till exempel Avesta.
- Bra förslag med café och dj-bås på torget, för ett mer levande torg.
- Bra förslag med utegym och multisportarena för en ännu mer aktiv fritid.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken "Återkommande synpunkter" ovan.

Hur torget används styrs inte i detaljplanen utan är något som styrs av fastighetsägaren, det vill säga Stena Fastigheter.

**53. Boende på okänd adress** motsätter sig projektet på grund av redan befintlig täthet i Fisksätra samt då utsikt kommer påverkas. Fisksätra är slitet och istället borde det gamla fräschas upp, men istället påbörjas projekt som de boende inte kommer ha råd med. Lyssna på fisksätraborna istället för att tänka på pengar. Dagens boende kommer bli drabbade av kaos och ett bygge som kommer pågå i flera år.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken "Återkommande synpunkter" ovan.

**54. Boende på okänd adress** är tacksam över förnyelse och utveckling av Fisksätra, vilket anses behövt och kommer vara positivt för området. Positivt är också den genomförda utbyggnaden på Holmen och den kommande byggnationen av en strandpromenad mot Saltsjöbaden.

De nya husen anser den boende borde minskas på höjden då det kommer att påverka utsikt och tillgång till ljus. Variationen på takens form är positiv till skillnad från de platta. Även variationen på fasader och färger stärker det positiva intrycket.

En idé är att bygga extra högt vid Braxengatans och Lakegatans parkering istället för på parkeringarna mitt i.

Den boende anser det viktigt att behålla möjligheten för gående längs med rampen på norra sidan - en säker väg för barn och bör vara kvar då det även är en viktig och bekväm transportväg inte bara för gående men även för barnvagnar och de som är i behov av hjälpmedel som rullatorer eller rullstolar. Den boende anser att detta är speciellt viktigt ur trafiksäkerhetsperspektiv då en smal trottoar invid bilvägen inte kan jämföras med gångvägens fördelar.

Behåll även den unika eken mellan Torget och Harrgatan och se till att den inte skadas under byggnationen!

Värdet av takterrass på äldreboendet anses överskattat. Perioden då en sådan kan utnyttjas är mycket kort. Blåst med tanke på höjden är något som äldre och känsliga personer inte mår bra av. Byt ut terrassen mot ett sadeltak och bygg inbjudande balkonger istället som ger fasaden liv. Släta fasader ger ett kallt och ogästvänligt uttryck.

Trafiksäkerheten vid Centrum anses tveksam med cykelvägen som korsar tåg- och busstrafikanternas väg mot Centrum. Kan Fisksätravägen göras enkelriktad? Även med hänsyn till de som springer för att hinna med tåget. Många barn och ungdomar färdas idag till och från skolan och vägen och platsen utanför centrum kan utgöra en risk för dem. Den breda trappan är trevlig, den kanske kan göras ännu bredare? Den lilla fontänen som det talades om tidigare hade ju gärna fått vara kvar också.

Fisksätra har genom sin trafikseparering varit en trygghet för mig, mina barn och mina barnbarn. Jag ber er att vara aktsam om den!

**Planens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan. Inför granskning har strukturen bearbetats. I förslaget är byggnaderna nu 4-6 våningar höga, förutom vid centrum där ett punkthus i 13 våningar föreslås. Att bygga extra högt i områdets utkanter, vid Braxengatan och Lakegatan motverkar önskan att markera var centrum finns, vilket görs med punkthuset.

Trafiksäkerhet är en viktig fråga. Fisksätravägen föreslås smalnars av för att göra plats för trottoarer samt cykelbana. Vid de två övergångsställen som föreslås mot Fisksätra station blir Fisksätravägen ännu smalare för att öka säkerheten för dem som ska passera. I öster och väster föreslås även upphöjningar på Fisksätravägen där övergångsställen ska finnas. Genom bland annat tydlig markering på marken samt skyltning är det möjligt att göra gående uppmärksamma på att en cykelbana finns.

#### **55. Boende på okänd adress** anser att exploateringen inte är ok.

Befintliga bostäder är i dåligt skick. När någon flyttar ut gör Stena om lägenheterna till pluslägenheter vilket innebär att de renoverar så det ser snyggt ut, de höjer hyrorna men problemen med drag och kyla kvarstår. Stena borde åtgärda de husen som är här istället för att bygga mer.

Stena vill göra husen högre vilket redan avisats vid tidigare ansökan och husen är inte bättre. Vid balkongrenovering bytte de inte ens ut trälister som är förfallna. Höll inte husen för påbyggnad då så gör de nog det än mindre idag.

De boende som bor här trivs här och Fisksätra är ett blandat område där folk hjälps åt för att integrationen ska förbättras. Att bygga dessa nya hus skulle skapa mer segregation. Fisksätra är redan den mest tätbefolkade orten i Sverige den boende vill inte ha det mer exploaterat.

Mer höghus kommer att göra skugga mer, och grannar kommer att se in till varandra vilket gör att integriteten kränks.

Den boende är skeptisk till Stenas förhållningssätt till de boende och menar att ingen hänsyn tas till de boendes åsikter i Fisksätra. Oro finns för att hyrorna kommer bli för höga så att människor inte kommer ha råd att bo kvar.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan

**56. Boende på okänd adress** har lämnat identiska synpunkter som nummer 24.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**57. Boende på Trålgatan 30**, skriver att det är bra att nya bostäder byggs, under förutsättning:

- Att det är 50/50 bostadsrätter/hyresrätter
- Att det finns bättre service (all typ av samhällsservice)
- Att det finns Närpolisstation
- Att hela området rustas än mer
- Att den kommunala trafiken byggs ut
- Att man diskuterar gentrifieringens negativa sidor

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Huruvida en närpolisstation ska finnas i Fisksätra kan inte styras genom en detaljplan, ej heller beslutas av kommunen.

**58. Beonde på okänd adress** vill att området ska bli finare och renare samt utvecklas till ett av de bästa områden i Nacka.

De är inte emot byggandet som presenterades i olika sammanhang via Stena Fastigheter samt Nacka kommun, men anser att det skulle vara bra om kommunen som ansvarig för invånarnas bästa ser över vissa viktiga punkter i samband med byggandet.

Exploateringen är för hög, särskilt mot bakgrund av den redan höga bebyggelsetätheten. En mer utspridd exploatering på olika parkeringsplatser i området föreslås. På detta sätt kan området få bättre ljusinsläpp, samt inte blir lika instängt som de

nya planerna visar.

Det andra alternativet är att fortsätta bygga runt hela Fisksätra, även på Sikgatans parkering, ett hus mellan Sikgatan och Mörtgatan samt ett hus på Laxgatans parkering, och på detta sätt kan de gamla husen länkas med de nya.

Frågan ställs vad lokalerna i centrum kommer att inrymma. De boende föreslår ett centrum med många aktiviteter för invånarna, till exempel gym, språkcaféer med mera. Ej klädbutiker.

Att bygga ovan på befintliga husen anses inte lönsamt utan kommer att skapa mer problem och missnöje då området omvandlas till byggarbetsplats. Förslag som gynnar miljön föreslås, såsom solceller på tak, satsning på hållbar sopsortering med mera. Det anses viktigt att göra fram och baksidan av centrum och dess torg stort och lämpligt för barns vistelse.

Parkmiljöer föreslås för alla. De boende tycker det vore bra om en del av parkerna hade träningsmöjligheter för de äldre.

Förskola under äldreboendet ses som olämpligt då barnen har hög ljudnivå och äldre med olika sjukdomar behöver lugn och ro samt närheten till centrum och kommunikation. Istället för att bygga en stor förskola föreslås att den delas och placeras på fram sida och baksida av Fisksätra med färre avdelningar.

De boende undrar hur det blir med högt ljud av byggmaskiner och om mätningar av bullernivå är gjord samt mängd dammpartiklar från bygget. Detta anses inte hälsosamt. Kommer Stena fastigheter att kompensera boendena med lägre hyra för allt detta som kommer att medföra obekvämheter under dessa byggår?

Önskar att kommunen tänker om innan starten av byggandet och gör det lättare för er och för oss boende i området, så att båda parter kan mötas på mitten.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Stena Fastigheter planerar att i framtiden eventuellt bebygga även den södra parkeringen, vilket överensstämmer med detaljplaneprogrammet för Fisksätra, dock har inget detaljplanearbete påbörjats för detta. Höga hus på den södra sidan påverkar troligen solinstrålningen till befintlig bebyggelse betydligt mer än vad föreslagna hus på norra parkeringen.

Stena Fastigheter tittar på hur sphanteringen kan förbättras. Inom detaljplanen för Fisksätra entré finns ett utrymme för teknisk anläggning i före detta polishuset som kan användas till en sopsugsterminal. Utbyggnaden av den nya bebyggelsen kan således medföra en förbättring av sphanteringen även i befintlig bebyggelse.

Önskan om träningsmöjligheter för äldre i parkerna noteras. Detta regleras inte i detaljplanen.



**59. Boende på Laxgatan 17** har lämnat identiska synpunkter som nummer 24.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**60. Boende på okänd adress** menar att 95% av alla andra som närvarade på samrådsmötet var skeptiska till förslaget. En fråga som boende ansåg var väldigt viktig och som ingen kunde svara på var angående hur många Fisksätabor som behöver säga nej till förslaget för att det inte ska bli av.

Förslaget är ogenomtänkt då bebyggelsestätheten är väldigt hög, särskilt med hänsyn till den befintliga tätheten (Sveriges högsta). Situationen anses mycket kritisk. Att hitta en parkering på Ålgatan eller Sikgatan på kvällen är omöjligt och flera gånger har den boende fått vänta i 20-30 min för parkering. Både bussen och tåget är helt fulla mellan klockan 16-18 och äldre människor tvingas att stå upp hela vägen till Fisksätra då det inte finns någon plats. En lösning på dessa problem är att bygga fler lägenheter skriver den boende, som motsätter sig förslaget.

*Planenhetens kommentar:* Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

**61. Boende på okänd adress** menar att det inte är några problem att bygga i Fisksätra, men där-emot *hur* man bygger och för *vem* man bygger är viktigt att ha i åtanke. Detaljplanen innehåller en hel del frågetecken som behöver adresseras samt punkter som behöver tänkas om:

1. Detaljplanen har ökat antalet lägenheter från cirka 300 till cirka 500 lägenheter sedan år 2013. Fisksätra är redan Sveriges mest tätbefolkade ort och området som det ser ut idag är redan tätbebyggt. Kjell Rosenborg redogjorde redan på 60-talet att tanken kring Fisksätra skulle utgå från ”att bygga i en mänsklig skala”. Detta är inte fallet enligt detaljplanen. Förslaget skapar en mur som täcker utsikten för befintliga lägenheter som ligger på norra sidan.

I solstudie redogörs för hur befintliga lägenheter längs norra sidan inte kommer påverkas av nybyggnationen, men ändrar sedan detta till att det kommer att ha negativa konsekvenser på befintliga lägenheter då de inte får tillgång till utsikten som de idag har tillgång till. Detta är ett problem för de som bor på norra sidan då deras utsikt påverkas mer än det ursprungliga förslaget år 2013 som refererar till cirka 300 lägenheter. Boende föreslår att utnyttja södra sidan för högre lägenheter färre våningar på norra sidan, då åtta våningar inte påverkar någons utsikt, då befintliga lägenheter ligger framför och inte bakom befintliga lägenheter som på norra sidan.

2. Det framgår även i planbeskrivningen att dubbelspårerna inte behöver placeras i Fisksätra utan att det kan antingen vara i Fisksätra, Östervik eller Tattby. Om de andra två områdena jämförs med Fisksätra anser boende att dessa områden är optimala för dubbelspår då de i dagsläget har mer utrymme än Fisksätra. Då det är tänkt att placera dubbelspår, potentiell multisportshall samt nya lägenheter + centrum är detta något ni bör ha i åtanke och lätta upp utrymmet och inte pumpa in för mycket på ett och samma begränsat utrymme. Boende i Fisksätra får tillgång till den

utökade trafiken fastän dubbelspåret inte placeras i Fisksätra.

3. Den boende är skeptisk till förturen till de nya lägenheterna med hänsyn till att hyresnivåerna inte matchar de som har råd att efterfråga lägenheterna. Detta anses inte realistiskt, bara tomma löften som leder till segregation. En mentalitet av ”nya och gamla Fisksätra” är även något som kommunen bör tänka på. Det är inget problem att nya människor flyttar in till Fisksätra men man måste även ha befintliga invånare i åtanke.

**Planenhetens kommentar.** För synpunkter som återkommer i flera yttranden se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

Stena Fastigheter planerar att i framtiden eventuellt bebygga även den södra parkeringen, vilket överensstämmer med detaljplaneprogrammet för Fisksätra, dock har inget detaljplanearbete påbörjats för detta. Höga hus på den södra sidan påverkar troligen solinstrålningen till befintlig bebyggelse betydligt mer än vad föreslagna hus på norra parkeringen.

**62. Boende på okänd adress** har lämnat identiska synpunkter som nummer 24.

**Planenhetens kommentar.** Se under rubriken ”Återkommande synpunkter” ovan.

## Ändringar efter samråd

Synpunkterna i samrådet har föranlett följande ändringar av planförslaget:

- Generell sänkning av bebyggelsen utmed Fisksätravägen till 4-6 våningar.
- Förändrat kvarteret väster om centrum till att innehålla ett punkthus på 13 våningar för att markera centrum samt en markparkering för besökande till centrum.
- Tillgänglig ramp för gång och cykel mellan den övre och lägre nivån.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Anna Ellare  
Planarkitekt

Per Jacobsson  
Planarkitekt